



CO BYSTE MĚLI
VĚDĚT O SOCIÁLNÍM
BYDLENÍ

NESPRAVEDLNOST
PÁCHANÁ
NA BYTOVÝCH
DRUŽSTVECH A SVJ

JAKÁ NOVÁ
PŘEKVAPENÍ CHYTAJÍ
ÚŘEDNÍCI
Z EVROPSKÉ UNIE

UŽ I V BRUSELU VĚDÍ, ŽE:
1+1=11

strana 10-11

TEPELNÁ ČERPADLA
PATŘÍ K MODERNÍMU
BYDLENÍ I V BYTOVÝCH
DOMECH

LZE SPRÁVEDLIVĚ
ROZÚČTOVAT
NÁKLADY NA
VYTÁPĚNÍ
V PANELÁKU?

ODPAD
SKLÁDKOVAT
NEBO PÁLIT?

www.scmbd.cz





Rekonstrukce domu je investice, která se vám vyplatí

Úvěry pro bytová družstva a SVJ



S úvěrem od ČSOB provedete opravu domu podle svých představ

Rekonstrukcí domu s využitím úvěru nejen ušetříte své peníze, ale navíc vzroste jak hodnota vašeho bytu, tak i komfort bydlení. Obyvatelé více než 11 000 bytových domů ve vlastnictví bytového družstva nebo SVJ, kteří své plány na lepší bydlení zrealizovali s pomocí úvěrů od ČSOB, mohou potvrdit, že komplexní revitalizace bytového domu se jeho obyvatelům vyplatila.



Člen skupiny KBC

800 300 300 | www.csob.cz

Společné stanovisko svazů bytových družstev ke schvalování a změnám stanov BD a SVJ v r. 2014

V souvislosti s novou legislativou činí bytovým družstvům (BD) a společenstvím vlastníků (SVJ) obrovské problémy proces schvalování stanov především z hlediska nejednotných stanovisek a postupu notářských kanceláří v této věci.

Jde zejména požadovaný počet přítomných a počet potřebných hlasů při schvalování přizpůsobení stanov BD nebo SVJ z hlediska příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích a nového občanského zákoníku a požadovaný počet přítomných a počet potřebných hlasů při schvalování stanov nově vznikajících SVJ.

Ze zřejmých důvodů je podle našeho názoru více než vhodné sjednotit stanoviska a postup notářských kanceláří při uplatňování požadavků na počet přítomných členů a na počet hlasů potřebných pro schvalování úprav ve stanovách BD a SVJ.

Obrácíme se z výše uvedeného důvodu na Notářskou komoru ČR se žádostí o rozšíření níže uvedeného výkladového stanoviska mezi notářské kanceláře, přičemž tato věc je časově velice naléhavá (zejména pro termíny ZOK).

Pokud by Notářská komora ČR považovala za potřebné ještě projednat znění níže uvedených stanovisek, jsou představitelé legislativy oborových svazů a sdružení BD a SVJ ve spolupráci s MMR k tomuto projednání připraveni.

BYTOVÁ DRUŽSTVA

Bytová družstva mají povinnost přizpůsobit své stanovy do 6-ti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (ZOK) podle § 777 odst. 2 ZOK. Do stanov musí doplnit také náležitosti, které zákon jako povinné náležitosti stanov BD dosud nevyžadoval. Konkrétně se jedná zejména o podrobnější úpravu práv a povinností člena BD spojených s užíváním družstevního bytu podle § 731 odst. 1 písm. b) ZOK. V důsledku nesprávného výkladu § 731 odst. 2 ZOK, podle něhož pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v § 731 odst. 1 ZOK se vyžaduje *souhlas všech členů družstva*, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, někteří notáři vykládají toto ustanovení tak, že již pro přizpůsobení stanov je potřebný souhlas všech členů BD – nájemců a členů BD, jimž vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Stejně tak je neopodstatněné související stanovisko některých notářů, podle něhož se vyžaduje k přizpůsobení stanov BD ustanovením ZOK účast všech členů BD. Požadavky na souhlas všech členů BD s přizpůsobením stanov ZOK by mělo v praxi za následek, že ve většině BD by vůbec nebylo možné stanovy ustanovením ZOK přizpůsobit. V případě velkých družstev, která mají tisíce členů, a působnost členské schůze nahrazuje shromáždění delegátů, by bylo přizpůsobení stanov ustanovením ZOK prakticky vyloučeno.

Ustanovení § 731 odst. 2 ZOK nelze vykládat jinak, než že přizpůsobení stanov BD novým předpisům včetně doplnění údajů uvedených § 731 ZOK po 1. 1. 2014 provede BD formou změny stanov dosud obvyklým způsobem, přičemž o této změně stanov bude hlasovat nadpoloviční většinou hlasů přítomných nebo vyšším hlasovacím kvorem, pokud to dosavadní stanovy vyžadují.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

V případě společenství vlastníků vyžaduje zákon souhlas všech vlastníků ke schválení stanov pouze v případě uvedeném v § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ), tedy pokud se zakládá společenství vlastníků po 1. 1. 2014 jiným způsobem než prohlášením nebo smlouvou o výstavbě.

Nutno dodat, že společenství vlastníků může být po 1. 1. 2014 založeno také podle zvláštního zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev. Ustanovení § 24 odst. 3 zmíněného předpisu použití ustanovení § 1200 odst. 1 NOZ výslovně vylučuje, takže v těchto případech (jedná se o případy „odloženého“ vzniku SVJ v domech stavebních bytových družstev) souhlas všech vlastníků vyžadovat nelze.

Z výše uvedeného vyplývá, že **souhlas 100% vlastníků ke schválení stanov nelze vyžadovat ve všech následujících případech** (ačkoli je praxe řady notářů bohužel právě opačná):

- a) **ke změnám (přizpůsobení) stanov SVJ vzniklých ze zákona** (zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). To platí i v případě SVJ, která dosud vlastní stanovy nepřijala a nejsou zapsána v rejstříku společenství – tato SVJ se do doby přijetí vlastních stanov řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb. (k tomu viz také dokumenty KANCL č. 10 – http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stavovisko-10.pdf). Budou-li tato SVJ přijímat vlastní stanovy, půjde ve své podstatě o změnu stanov, nikoli o přijímání stanov ve smyslu § 1200 odst. 1 NOZ za účelem založení SVJ. Změny (přizpůsobení) stanov SVJ vzniklých ze zákona budou přijímány *toliko hlasovací většinou určenou stanovami (vzorové stanovy vyžadují ¾ většinu hlasů přítomných na shromáždění – viz čl. VII., odst. 13 vzorových stanov)*.
- b) **k založení SVJ na základě zákona č. 311/2013 Sb. v domech stavebních bytových družstev**, pokud podíl družstva na společných částech domu klesne pod ½ (u družstev, jejichž podíl na společných částech domu k 1. 1. 2014 činil 50 % a více) nebo analogicky pod ¼ (u družstev, která měla na společných částech domu podíl 25 % až 50 %). V souladu s § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb. se ke schválení stanov SVJ vyžaduje *souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění*.

K výše uvedené problematice doporučujeme nahlédnout do Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ve znění účinném od 26. 5. 2014 (čl. 3 – bod 1.1.2, čl. 6 – bod a čl. 7 – bod 1.5) (viz <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-44.aspx>) dále do stanoviska č. 1 Odboru bytové politiky MMR (viz http://www.mmr.cz/getmedia/3aa6f063-0fc9-4997-ae48ba48f5a7fe31/1_StanoviskoMMR-k-%C2%A7-24-zakona-c-311-2013-Sb.pdf).

Ing. Vít Vaníček, v. r.
předseda Svazu českých
a moravských bytových družstev

Mgr. Martin Kroh, v. r.
předseda správní rady Družstevního
marketingového sdružení ČR

JUDr. František Lébl, v. r.
předseda Sdružení bytových družstev
a společenství vlastníků ČR

O sociálním bydlení se hovoří drahnou řadu let. Pouze hovoří. Jasná pravidla a konkrétní postoj státu však k tomuto ožehavému tématu stále schází. Intenzivněji se o sociálním bydlení doslýcháme v posledních měsících. Vybrali jsme několik článků (ukázek z nich), které přináší nejrozumnější pohledy na tuto problematiku. Nejsou nezajímavá. Oslovili jsme na téma sociálního bydlení i několik zkušených osobností z řad bytových družstev a jejich názory otiskujeme v závěru článku.



Sociální bydlení a průzkum ubytoven

V rámci výzkumného úkolu byly zkoumány finanční a provozní podmínky ubytoven. Závěry poskytují konkrétní a užitečné rady pro provoz. Příprava zákona o sociálním bydlení byla posunuta na r. 2016, zákon by měl platit od r. 2017. Koncepce sociálního bydlení bude ještě letos.

Nový model sociálního bydlení nesmí znamenat jen „ubytování“

V Česku dnes začala příprava nového modelu sociálního bydlení. Nachystá ho komise zástupců ministerstev, radnic, krajů i neziskových organizací. Základní parametry by měly být hotovy do konce letošního roku. Počítá se s tím, že se část sociálních bytů postaví. Novinářům to před dnešním prvním jednáním týmu řekla ministryně práce Michaela Marksová Tominová. Podle plánu by obrysy zákona o sociálním bydlení měly být na stole příští rok ve druhém čtvrtletí, paragrafy pak o rok později.

Sociální bydlení v Česku neexistuje. Lidé v nouzi často končí v nevyhovujících a předražených ubytovnách. Dostávají se do nich v poslední době také senioři. **Celkem by v ubytovnách podle odhadů expertů mohlo žít kolem 100 000 osob.** Výdaje na dávky na bydlení a počet příjemců strmě rostou. Zatímco v roce 2007 dostávalo doplatek na bydlení 27 340 lidí a vyplatilo se jim 1,73 miliardy, loni stát vydával už 65 100 dávek a vyšlo to na 3,61 miliardy Kč.

Sociální bydlení musí znamenat opravdu důstojné a dostupné bydlení

Příprava tolik očekávaného nového zákona o sociálním bydlení je nově převedena pod gesci Ministerstva práce a sociálních věcí. Skupina na MPSV by měla do srpna 2014 přepracovat Koncepci sociálního bydlení. Příprava zákona o sociálním bydlení byla posunuta do roku 2016, zákon by měl být platný od roku 2017.

„Nechceme další generaci, která vyroste a velkou část života stráví v ubytovnách. Sociální bydlení musí znamenat opravdu důstojné a dostupné bydlení, ne ubytování,“ dodala závěrem náměstkyně Zuzana Jentschke Stöcklová.

Kateřina Valachová, náměstkyně ministra pro lidská práva a legislativu, doplnila, že vedle práce na koncepci a zákoně je třeba rychlými kroky již nyní narovnávat nejhrubější pochybení, především situaci na ubytovnách, kde je nuceno žít čím dál více seniorů a rodin s dětmi. U všech ubytovacích zařízení je třeba nastavit minimální standard.

Výzkumný úkol Sociální ubytovny jako dlouhodobé bydlení pro sociálně slabé

V závěrečné zprávě výzkumného úkolu B.10/BP Sociální ubytovny jako dlouhodobé bydlení pro sociálně slabé, jehož řešitelem byl Ústav územního rozvoje v Brně jsou shrnuty výsledky šetření finančních a provozních podmínek

udržetelného provozu v několika vybraných ubytovnách, které jsou využívány k dlouhodobému bydlení. Pro posouzení, zda podmínky k bydlení v ubytovně vyhovují pro dlouhodobé bydlení, lze využít charakteristik u různých typů bydlení, kterou používá FEANTSA ve své definici a typologii bezdomovství (The ETHOS Definition of Homelessness, Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení, FEANTSA 2005). V definici kategorií jednotlivých typů bydlení se posuzují 3 kritéria:

1. fyzická doména – posuzuje se, zda existuje fyzický prostor pro bydlení, který naplňuje základní potřeby dané osoby a její rodiny,
2. právní doména – posuzuje se, zda existuje nějaký právní nárok zajišťující určitou jistotu užívání obyvatelného prostoru,
3. sociální doména – posuzuje se, zda obývaný prostor poskytuje dostatek soukromí, bezpečí a možnost udržování sociálních vztahů.

Pokud obývaný prostor naplňuje všechny tři výše uvedené domény, lze jej podle této definice chápat jako domov. Ačkoliv ubytovna poskytuje nižší kvalitu bydlení než byt, výše uvedené kritéria splňuje.

Na evropskou typologii bezdomovectví ETHOS, která má být hlavním východiskem definice bytové nouze, tak aby specifické skupiny jako bezdomovci či obyvatelé sociálně vyloučených lokalit nevypadávaly ze systémů podpory na dubnové debatě v Senátu upozornila i Linda Sokačová z Platformy pro sociální bydlení.

Cíl šetření a zdroj dat

Úkolem šetření v několika vybraných ubytovnách, resp. ubytovnách, jejichž vlastníci byli ochotni se šetření zúčast-

nit bylo zjistit, zda za určitých podmínek může ubytovna sloužit k dlouhodobému bydlení a uspokojení všech tří výše uvedených hledisek, tj. fyzického, právního i sociálního.

Výsledky by měly být jedním z podkladů pro přípravu komplexního řešení sociálního bydlení (Koncepce bydlení ČR do roku 2020), jehož přípravou je pověřeno MMR ve spolupráci s MPSV.

Předmětem šetření bylo postavení ubytovny v rámci obecní bytové politiky, technické parametry a vybavení ubytovny, způsob financování provozu ubytovny, zkušenosti s provozem ubytovny a problémy, s nimiž se vlastníci, popř. provozovatelé ubytoven setkávají, a to s cílem hledat společné znaky pro jejich úspěšný provoz.

Vzhledem k deklarovaným cílům a účelu překvapí zejména malý počet v šetření zahrnutých ubytoven. Ve spolupráci s krajskými koordinátory romských poradců a Agenturou pro sociální začleňování bylo vytipováno celkem 13 ubytoven, z toho 7 obecních a 6 soukromých. Celkem se nakonec podařilo zapojit do šetření 4 městské úřady jako vlastníky 5 ubytoven a 2 majitele soukromých ubytoven, kteří byli ochotni poskytnout dostatek informací, a to zejména o financování provozu ubytovny. Ačkoliv každá konkrétní data z terénu jsou přínosem a dotazování snahu hodnotili kladně, otázkou je relevance dat ze 7 ubytoven pro celkovou koncepci.

Dobře šetření pokrylo velikosti ubytoven, od malé pro 16 osob až po ubytovnu s kapacitou 259 osob. Jakkoliv jsou v závěru praktické a užitečné informace pro provoz ubytoven, nejsem si jista, zda vzorek 6 majitelů, kteří chtějí spolupracovat, stačí na konstatování: „Každopádně šetření nepotvrdilo žádné negativní jevy, které se v souvislosti s ubytovnami pro sociálně slabé objevují v tisku.“ A to i stím, že souhlasím s konstatováním, že „ubytovny určené pro dlouhodobé bydlení jako jedna z forem sociálního bydlení jsou potřebné.“



Ilustrační foto



V rozporu se závěry šetření byla i diskuse v Senátu v dubnu 2014, kde např. zástupce obce Kadaň zase upozornil na to, že provozovatelé ubytoven vysávají od klientů státní dávky a stávající systém tak parazituje na lidské chudobě. Podle ombudsmanky Anny Šabatové by měl zákon vymezit přiměřené bydlení, které bude zaplatitelné. Jediným kritériem pro přidělení bydlení by měla být potřeba k bydlení, zákon by neměl obsahovat žádná negativní vymezení. V kapitole Sociální bydlení v prioritách ministryně Michaely Marksové najdeme prohlášení: „... je potřeba ihned zamezit obchodu s chudobou a pronajímáním předražených ubytoven lidem v hmotné nouzi, za které bydlení hradí stát. ...“

Jaké jsou nabízené ubytovny?

Sociální ubytovny jako dlouhodobé bydlení pro sociálně slabé byly hodnoceny z následujících hledisek:

- typ vlastnictví a typ provozovatele ubytovny,
- technické parametry ubytovny,
- provoz ubytovny
- financování ubytovny
- způsob využití ubytovny

Vybrané výsledky

- U obou soukromých ubytoven je zaznamenána výrazná snaha snížit provozní náklady vlastními investicemi.
- Pouze 2 z hodnocených ubytoven byly nově postaveny v 90. letech 20. století pro účely dočasněho bydlení (1 pro neplatiče vystěhované z obecních bytů, 2. pro dočasné ubytování osob postižených povodní v roce 1997). Z 5 ubytoven, které vznikly v nevyužívaných objektech, byla u 2 provedena celková rekonstrukce, ve zbylých pobíhá rekonstrukce postupně.
- Většina ze sledovaných ubytoven je vytápěna dálkově nebo elektrickou energií, proto má vysoké náklady na topení, popř. i ohřev vody. Pouze jedna soukromá ubytovna má vlastní kotelnu na plyn a ústřední topení.

- Pokud to umožňují dispozice ubytovny, snaží se ubytovatelé společné prostory rozdělit tak, aby jednotlivá sociální zařízení využívala jedna či dvě konkrétní rodiny, protože omezení počtu osob, či anonymity vždy přináší šetnější zacházení.
- Obecní ubytovny jsou obsazeny ze 75 % a více, jedna z 50 %, soukromé ubytovny jsou v podstatě plně obsazeny, průběžně uvolňované ubytovací jednotky jsou zpravidla ihned znovu obsazeny.
- Pouze v jedné z ubytoven jsou ubytovací jednotky plně vybaveny nábytkem. (Majitel této ubytovny zaujímá strategii, že pokud je vlastníkem vybavení včetně peřin a ložního prádla, které pravidelně vyměňuje, má větší šanci nejen udržet v ubytovně pořádek, ale i zajistit dodržení stanoveného počtu osob v ubytovací jednotce.) Někde je možnost si vybavení vypůjčit, případně získat jednorázovou sociální dávku.
- Ve většině ubytovacích jednotek je umístěn zdroj studené vody. Elektrické spotřebiče jsou povoleny v různé míře, která se řídí snahou snížit náklady na energie. (Je využívána i instalace samostatných elektrických jističů s nízkou proudovou hodnotou.)
- Převažují společné sprchy, WC a kuchyňky, které jsou buď umístěny na každém patře nebo jsou společné pro více ubytovacích jednotek. (V 1 ubytovně se vaří na pokoji a 1 ubytovna má některé byty s vlastním sociálním



OKENTES
pro řemesla a obchod

Největší výběr těsnících prvků oken, dveří, vrat a bezbariérových vstupů

zdarma pro firmy
Katalog 2013/14

Opravné hliníkové samolepící pásy



montáž a oprava izolace potrubí



AKCE -20%

pro rychlé opravy za každého počasí



aplikace do -23°C
cw cold weather



Profil pro přetěsnění PVC oken



až do 8 mm

6 variant těsnění

Systémy: GEALAN, KBE, ROPLASTO THERMOPLAST, VEKA a další...

video



parotěsné

Sídlo: Valašské Meziříčí	Pobočka: BRNO	Pobočka: Praha
Zašovská 71 757 01 Valašské Meziříčí tel: +420 571 751 571 mail: okentes@okentes.cz	Kulkova 4001/4 615 00 Brno 15 - Židenice tel: +420 548 226 060 mail: brno@okentes.cz	Zličín, Strojírenská 259 155 21 Praha 5 - Zličín tel: +420 257 951 480 mail: praha@okentes.cz

sledujte akce, novinky, aktuální ceny na našem e-shopu www.okentes.cz

Tab. 1 Přehled posuzovaných ubytoven

Ubytovna	Kapacita ubytovny	Stručná charakteristika ubytovny
Obecní ubytovny		
A	16 osob	• provoz zajišťuje příspěvková organizace města • ubytovna slouží méně problémovým osobám • vysoké provozní náklady • příspěvková organizace města dotuje provoz ubytovny z prostředků na provoz domu s pečovatelskou službou • město není rozhodnuto o dalším využití ubytovny, objekt nabízí k prodeji
B	21 ubytovacích jednotek	• kombinovaný provoz sociální ubytovny a azylového domu • provoz ubytovny zajišťuje a sociální služby poskytuje nezisková organizace • stálý dohled
C	186 osob	• ubytovna slouží méně problémovým osobám • ubytovna na okraji města, přesto nedaleko městského centra • oplocený areál s jedním vstupem • v části ubytovny jsou byty
D	144 osob	• ubytovna obývaná rodinami a osobami s většími problémy (alkoholici, nesvéprávní ...) • ubytovna zcela segregovaná bez spojení do města, ale v krajině v příjemném prostředí • stálý dohled • snaha zapojit ubytované do péče o společné prostory • okolí ubytovny v bezvadném pořádku
E	160 osob	• ubytovna v dobrém stavu, není segregovaná prostorově • ubytovna slouží méně problémovým osobám • stálý dozor
Soukromé ubytovny		
F	60 až 70 osob	• ubytovna provozovaná jako vedlejší podnikatelská činnost • výrazná snaha snížit provozní náklady vlastními investicemi • snaha zapojit ubytované do péče o společné prostory • minimální formality, ubytování na základě ústní dohody • dozor v ubytovně v době od 10 do 16 hod.
G	259 osob	• ubytovna provozovaná jako vedlejší podnikatelská činnost • kombinace dělnické a sociální ubytovny (1:1) • snaha zapojit ubytované do péče o společné prostory • výrazná snaha snížit náklady na provoz vlastními investicemi • ubytovací jednotky v sociální ubytovně obsahují sociální zařízení i kuchyňku (mají podobu garsoniéry)

zařízením). Využívají se sprchy na žetony, které jsou placené nebo slouží ke snížení spotřeby vody (časově omezené sprchování), případně výdej žetonů ubytovanému umožňuje kontrolovat čistotu po použití sprchy. V 1 ubytovně jsou i sporáky na žetony, které jsou ubytovaným osobám poskytovány zdarma. Společné toalety (zvláště pro muže a zvláště pro ženy) jsou ve většině ubytoven přístupné volně. Prádelny s pračkami jsou zdarma, někde za poplatek.

- Ve většině navštívených ubytoven je zaveden kamerový systém na chodbách a v dalších společných prostorách.
- Až na 1 ubytovnu nemá žádná společenskou místnost (klubovnu, učebnu apod.). Původní nebyly využity nebo byly zničeny.
- Ze sledovaných ubytoven má šest ubytoven ubytovací řád, jedna ubytovna má ubytovací a domovní řád. Platí zákaz chovu zvířat a zákaz kouření buď v celé budově nebo alespoň ve společných prostorách, pro řešení

Tab. 2 – Výše plateb za ubytování

Obec, Ubytovna	Měsíční platby za ubytování	Typ, velikost a kapacita ubytovací jednotky	
Obecní ubytovny			
A	624 Kč 250 Kč/os. 1 120 Kč/os. NEBO 820 Kč/os.	1 pokoj - vodné, stočné - elektrická energie - elektrická energie ve společných prostorách, pokud má uživatel vlastní smlouvu na dodávky elektrické energie	- v ubytovně jsou 4 buňky se samostatných vchodem - v každé buňce jsou 4 místnosti, 2 koupelny, 1 kuchyň a velká předsiň - velikost ubytovacích jednotek (místností) – 17 m² - kapacita 1 osoba na 1 místnost - pro početnější rodiny jsou k dispozici 2 místnosti pro max. 5 osob
B	26 Kč/m ² 407,76 Kč/os. 500 – 1000 Kč/UJ	- nájemné - služby (vodné, stočné, elektrická energie ve společných prostorách, odpady) - elektrická energie v ubytovací jednotce (dle velikosti ubytovací jednotky)	- ubytovací jednotky – samostatná místnost nebo dvě propojené místnosti bez sociálního zařízení - velikost ubytovacích jednotek 1 samostatná místnost – rozloha 12 až 37 m² 2 propojené místnosti – rozloha 24 až 36 m² - kapacita 1 samostatná místnost – max. 4 osoby 2 propojené místnosti – max. 6 osob
C	3 800 Kč 5 400 Kč 1 700 Kč 400 Kč	1 dospělá osoba 2 dospělé osoby (dohromady) 3. a každá další dospělá osoba - děti do 18 let	- byty s vlastním sociálním zařízením 10 bytů 1+1 – rozloha 22,7 m² 4 byty 2+1 – rozloha 34,4 m² - ubytovací jednotky (místnosti) bez sociálního zařízení 48 místností – rozloha 10 až 12 m² 2 místnosti – rozloha 24 m²
D	3 800 Kč 5 400 Kč 1 700 Kč 400 Kč	1 dospělá osoba 2 dospělé osoby (dohromady) 3. a každá další dospělá osoba - děti do 18 let	- ubytovací jednotky – spojené místnosti s vlastním sociálním zařízením 4 ubytovací jednotky – rozloha 44 m² 4 ubytovací jednotky – rozloha 61 až 66 m² - ubytovací jednotky bez sociálního zařízení 29 ubytovacích jednotek (místností) – rozloha 14 až 19 m²
E	Ubytování < 1 rok 100 Kč/m ² 600 Kč/os. Ubytování > 1 rok 130 Kč/m ² 780 Kč/os.	- poplatek za ubytovací jednotku - služby - poplatek za ubytovací jednotku - služby	- ubytovací jednotky bez sociálního zařízení tvořené 1 nebo 2 místnostmi - velikost ubytovacích jednotek 1 místnost – rozloha 20 až 32 m² 2 místnost – rozloha 46 m² - kapacita - minimálně 12,5 m² na 1 osobu - minimálně 5 m² na každou další osobu

Obec, Ubytovna	Měsíční platby za ubytování	Typ, velikost a kapacita ubytovací jednotky	
Soukromé ubytovny			
F	3 600 Kč/os. zdarma	- dospělé osoby (vč. služeb a praní prádla) - děti do 18 let	- ubytovací jednotky samostatné místnosti - velikost ubytovacích jednotek (pokojů) – 14 m² - kapacita – max. 2 dospělé osoby na pokoj
G	2 500 Kč 3 000 Kč 2 500 Kč 500 Kč	- nájemné garsoniér - nájemné bytů 1+1 - záloha na energie u 1. ubytované osoby - záloha na energie u 2. a každé další osoby (na konci roku vyúčtování služeb)	- ubytovací jednotky s vlastním sociálním zařízením s kuchyňkou, které se podobají bytu - velikost ubytovacích jednotek „garsoniéry“ – rozloha 20 m² „byty“ – 1+1 2 „apartmá“ - kapacita - garsoniéry – max. 3 osoby - byty 1+1 – max. 5 osob - apartmá – max. 6

krizových a výjimečných situací mají majitelé klíče od ubytování, v ubytovnách omezen režim návštěv s cílem zajistit klid a pořádek.

- Povinnost podílet se na úklidu společných prostor je řešena různě.
- Zajímavý je rozdílný přístup ke smlouvám s ubytovanými. Vyskutují se nájemní smlouvy, smlouvy o ubytování, smlouvy o dočasném ubytování, dohody o poskytnutí přístřeší i ústní dohoda bez písemné smlouvy. Smlouvy s ubytovanými osobami se uzavírají většinou na krátkou dobu, obvykle na 1 až 3 měsíce s možností opakovaného prodloužení.

Náklady na ubytování a náklady na bydlení

Ve všech analyzovaných městských ubytovnách dotují města ubytovny ze svého rozpočtu. Ve třech ubytovnách pokryjí příjmy z ubytování náklady na provoz (vč. nákladů na energie), z rozpočtu města jsou hrazeny náklady na ostrahu objektu, investice, velké opravy, popř. činnost sociálních pracovníků (financováno z jiných zdrojů). Nejvyšší položku v nákladech tvoří výdaje na ostrahu objektu, některé ubytovny potřebují ušetřit za vytápění přechodem na jiný zdroj. O snížení nákladů na energie se majitelé ubytoven soukromých i městských snaží technickými úpravami objektu i režimem provozu (proudové jističe, žetony, časové spínače).

Majitelé sledovaných ubytoven volí různý přístup ke stanovení plateb za ubytování a v šetření jsou jednotlivé varianty podrobně popsány. Jedná se o platbu za plochu a za službu, případně paušál na osobu nebo platbu za služby zálohově s vyúčtováním. Soukromí vlastníci do budoucna nepočítají s provozem ubytovny, pokud se ukáže jako ztrátový. Snahy ušetřit na provozních nákladech ubytovny jsou ze strany měst méně úspěšné. Platby za ubytování v šetřených soukromých i městských ubytovnách jsou srovnatelné. Ve zprávě je kritizováno, že média vytváření

negativní obraz o ubytovnách, že „mediální zprávy vesměs představují ubytovny jako objekty poskytující nekvalitní a nedůstojné bydlení za vysoké ceny, hrazené ze sociálních dávek. Novináři kritizují společné využívání sociálního zařízení, pravidla pro příjem návštěv, vysoké platby za ubytování apod.“ Ve zprávě je rovněž kritizováno, že v souvislosti s vysokými platbami za ubytování v ubytovacím zařízení se vesměs tyto platby srovnávají nesprávně s výší nájemného nebo s výší místně obvyklého nájemného. Podle závěrečné zprávy je v těchto případech srovnáváno nesrovnatelné.

Závěrečná zpráva uvádí, že: „Nájem bytu neobsahuje finanční prostředky, které musí domácnost vynaložit na služby spojené s užíváním bytu nebo na zařízení bytu a jeho údržbu, na rozdíl od platby za ubytování, která obsahuje



vše. Majitel ubytovny z plateb za ubytování hradí nejen údržbu a provoz společných prostor ubytovny, ale také pořízení, údržbu a provoz zařízení ubytovny (sporáky, pračky a další), leckdy i samotné vybavení ubytovací jednotky. Kromě toho v některých ubytovnách poskytují provozovatelé ještě další služby jako např. pořízení, výměnu či praní ložního prádla apod.“ Šetření ukázalo, že kromě ubytování a terénní sociální práce jsou nabízeny některé z dalších služeb:

- poskytování oblečení ze sociálního šatníku,
- praní prádla (v ceně ubytování nebo za poplatek)
- poskytování bezúročných půjček na platbu za ubytování před poskytnutím sociální dávky,
- možnost zdarma připojení k internetu
- možnost odpracování dluhu za ubytování formou úklidu
- případně možnost zaměstnání ubytovaných při provozu ubytovny (většinou se jedná o úklid, případně drobnou údržbu)

Vybrané závěry – doporučení pro provoz

V závěrečné zprávě jsou specifikovány následující závěry, které jsou i rozpracovány:

- Kontrola vstupu – je třeba, aby dispoziční uspořádání budovy umožňovalo kontrolu vstupu.
- Nepřetržitý dohled.
- Kamerový systém.
- Omezení společenských prostor.
- Kontrola užívání společných prostor a kontrola spotřeby energií.
- Důsledná údržba a udržování pořádku – sebemenší zanedbání údržby vždy přináší prohlubující se devastaci.

Autor: Ing. Dagmar Kopačková, Ph.D.

Sociální bydlení a bytová družstva

Podle mého názoru je potřeba si konečně vyjasnit pojem sociálního bydlení, neboť bytová družstva v širším slova smyslu sociální bydlení dávno nabízejí, dokonce bez jakékoliv podpory od státu. Pouze naši politici, tenhle fakt buďto nevnímají nebo ho nechtějí vnímat. Bytová družstva jsou již několik let pod trvalým tlakem, směřujícím k jejich likvidaci, namísto toho, aby se dočkala podpory, která jim náleží.

Podle poslední tiskové zprávy MMR a MPSV se vláda již poněkoličkáte chystá pracovat na zákonu o sociálním bydlení, tentokrát s cílem, vydat ho pokud možno ještě před rokem 2017, jak je uvedeno v legislativním plánu vlády. Zákon by měl umožnit fungování sociálního bydlení, a to jak prostřednictvím nové výstavby, tak zejména využitím stávajícího bytového fondu obcí a ostatních pronajímatelů – například bytových družstev. Takže si myslím, že by se družstva do dané problematiky zapojit měla a to hlavně tím, že budou prostřednictvím svazu vysvětlovat svoji nezastupitelnou úlohu v téhle otázce a případně i nabídnout spolupráci na tomto zákonu.

Státem podporované sociální bydlení musí znamenat opravdu důstojné, dostupné bydlení a jeho ochranu, nikoliv podporu subjektům nabízejícím předražené ubytování nepříznivě části obyvatelstva!

Ing. Jiří Chára, ředitel SBD Děčín

Bytová družstva by určitě měla nejbližší k tomu, aby se zapojila do problematiky sociálního bydlení. Mají odborný tým zaměstnanců a velké zkušenosti s komunikací se sociálně slabými občany. Na družstvo chodí si řešit problémy s bydlením a dluhy s tím spojené právě tyto skupiny občanů. Velmi snadno a se znalostí organizace družstva a družstevní myšlenky by mohla zakládat sociální družstva, která by řešila problematiku bydlení u znevýhodněných občanů. A zejména velká a dobře fungující družstva by mohla mít kapacitu realizovat ve větších městech ve spolupráci s městy i výstavbu nových domů pro sociální bydlení.

Ing. Jiří Kladníček, ředitel OSBD Česká Lípa

Sociální bydlení by nemělo být o jakýchkoli sociálních bytech, ale o celém souboru různých opatření, které by vedly k uspokojování bytových potřeb všem skupinám obyvatelstva a dle jejich příjmů rozlišovat sociální pomoc. Jsem pro, aby se do případných jednání zapojila i bytová družstva, neboť sociální pomoc by neměla být jenom pro „nepříznivě“ (jak je to často chápáno), ale i pro postižené osoby a jejich opatrovatele, pro dlouhodobě nemocné a další osoby. Na podobnou otázku nelze jednoduše odpovědět, ale z podstaty věci mi vyplývá, že když se družstva starají o bydlení, tak by neměla být při jednáních o sociálním bydlení opomíjena. Jak se do problematiky sociálního bydlení zapojit? Zejména předkládáním návrhů k bytové politice státu – existuje nějaká? Já vím pouze to, že se MMR odvolává na různé právní předpisy a uvádí všeobecné teze. Opravdu precizně definovat, co to je sociální bydlení – jaké bydlení a jaké náklady spojené s bydlením do programu začlenit. Definovat cílovou skupinu obyvatelstva, které bude program určen. Je to celá řada dosud ne zcela vyjasněných otázek a odpovědí. Třeba se však mýlím.

Josef Snížek, předseda představenstva OSBD Teplice



Andrej Babiš byl bytovými družstvy informován o podivné praxi

Problematika zadluženosti členů bytových družstev (BD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ) a z tohoto vyplývajících dopadů na spolubydlící (ostatní členy BD a SVJ) je špatně řešena, varují představitelé bytových družstev.



Karel Jedlička



Jaroslav Doubrava

ZLEPŠIT SYSTÉM

Předseda Rady bytových družstev severočeské oblasti (Ústecký a Liberecký kraj) Karel Jedlička uvádí: „Máme nevýhodné postavení v rámci exekucí a insolvenčí. Pokud se členem družstva nebo SVJ stává dlužník a tato osoba má vedle dluhů na platbách spojených s bydlením vůči družstvu či SVJ i další peněžité závazky vůči třetím osobám (banky apod.), je pro bytové družstvo a SVJ problematické své dluhy vymoci. Ačkoliv máme právo na vymožení pohledávky, v mnoha případech jsme ošizeni, z rozdělovaných finančních prostředků se přednostně uspokojí pohledávky bank, kterými jsou byty dlužníků často zatíženy. V konečném důsledku u nevymahatelných pohledávek nesou finanční ztráty po neplátcích ostatní spolubydlící, členové družstva jsou nuceni podílet se na úhradě dluhu osoby, se kterou kromě adresy nemají nic společného. Toto řešení je slušně řečeno hloupé.“

Dodal, že Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD) proto navrhl změnu občanského soudního řádu tak, aby pohledávky BD a SVJ za svými členy byly zařazeny mezi přednostní pohledávky, jež se budou uspokojovat před pohledávkami bank. „Jde o rozumný návrh; protože stabilita bytového fondu je důležitější než zisky bank,“ okomentoval situaci ústecký senátor Jaroslav Doubrava.

NUTNOST NOVELIZACE

„Vím, že bytová družstva navrhuji například úpravy zákonů, ze kterých by bylo zřejmé, že s bytovou jednotkou přechází veškerá práva a povinnosti, včetně dluhů na nabyvatele. Dluhy se v tomto případě týkají nejen příspěvků na fungování domu a zajištění správních činností, ale i služeb spojených s užíváním bytu. Tyto dluhy spojené s bytem by měly automaticky přecházet rovněž při nucených dražbách bytových jednotek. Také nechápu, proč taková logická věc není ještě ustanovena,“ dodal Jaroslav Doubrava.

RAKOUSKÁ PRAXE

Karel Jedlička zdůraznil, že u sousedů v Rakousku a Německu v tomto ohledu je právní řád rozumnější. V Rakousku na každém bytě vázne zákonné přednostní zástavní právo ve prospěch pohledávek společenství vlastníků bytů

vůči zadluženému vlastníkovi, a dále ve prospěch případných nároků ostatních spoluvlastníků – vzniklých ze společného ručení apod.

Toto přednostní zástavní právo se uplatní pouze tehdy, pokud je na dlužníka podána do šesti měsíců žaloba na úhradu dluhu a podaná žaloba je zapsána v katastru nemovitostí. V exekučním řízení se tyto pohledávky uspokojí v hotovosti při rozdělení podstaty, tedy toho, co se podařilo v rámci exekuce nebo insolventního řízení z dlužníka dostat.

Pokud k úhradě pohledávek v exekuci tímto způsobem nedojde, přechází povinnost hradit pohledávky na nového nabyvatele bytu, který po dlužníkovi byt získá. Kromě toho vlastník bytu může být na základě žaloby podané většinou ostatních vlastníků vyloučen ze společenství mimo jiné v případě, že neplní své peněžité povinnosti, zejména pokud platby neuhradí ani do konce prvoinstančního soudního řízení. Žaloba o vyloučení se poznamenává v katastru nemovitostí. Po uplynutí tří měsíců od rozhodnutí soudu o vyloučení může být byt zpeněžen v exekuci,“ vysvětlil Karel Jedlička.

EVROPA SI VÁŽÍ DRUŽSTEV

Jaroslav Doubrava připomněl, že podle právníků specializujících se na bytové právo vyplývá ze zákonů okolních zemí (nejen Rakouska), že pohledávky z plateb za bydlení se v exekučním řízení uspokojují přednostně, obvykle za náklady exekuce a pohledávkami státu, avšak vždy před ostatními věřiteli, a to i věřiteli zajištěnými zástavním právem k bytu. Zastavení bytu mají velice rády banky. Jde tedy o ochranu stability spoluvlastníků v bytových družstvech.

„Na rozdíl od podivné české praxe, v západní Evropě si váží družstevního vlastnictví jako velmi stabilního způsobu vlastnictví. Státní správa dokonce s bytovými družstvy spolupracuje u sociálních programů při zajišťování stavby a údržby sociálních bytů,“ zdůraznil senátor Doubrava.

Karel Jedlička dodal, že bytová družstva o těchto problémech informovala vicepremiéra a ministra financí Andreje Babiše.

Zdroj: Deník 26. 5. 2014

foto: P. Prokeš

Evropská unie v akci

Zvykli jsme si, že dobrými radami se to jenom hemží. Po zavedení úsporných žárovek přichází další striktní omezení týkající se plýtvání energií. Tentokrát jsou v hledáčku vysavače. Jak se dočtete, šetřením energií se seriózně zabývá Evropská komise a europoslanci. Posuzují návrhy například EuroACE (viz níže), a dalších skupin. Jak jim to jde a jak se s těmito aktivitami ztotožňujete, necháme na vás. Čtěte.

Zastavte plýtvání energií

EuroACE – Unijní aliance společností zabývajících se energetickou účinností budov pokračuje ve své kampani známé pod názvem „Renovate Europe“. Po řadě akcí (např. vystoupení na zasedání ministrů členských států EU odpovědných za energetiku, dopis prezidentům resp. premiérům členských států s výzvou podpořit vysoké ambice Evropské komise při přípravě klimatické a energetické politiky na období po r. 2020, propagace studie od **Copenhagen Economics**, která zdůrazňuje **vícenásobný přínos investic do energeticky úsporných renovací v EU** apod) se letos spolu s několika dalšími společnostmi obrátila i na stávající europoslance a předsedu Evropské komise.

1. Již na jaře t. r. připravil sekretariát kampaně **manifest pod názvem „Zastavte plýtvání energií v budovách“ určený poslancům Evropského parlamentu se žádostí, aby se písemně zavázali k podpoře kampaně** a lobovali u svých vlád za realizaci ambiciózních strategií **renovace veškerého fondu budov**, u eurokomisařů za **výraznější politickou podporu renovace napříč Uníí** (přestože Komise se jeví jako dostatečně agilní v této záležitosti), jakož i prosazovali veškerá možná úsporná opatření k **snížení poptávky po energii v budovách o 80 % do r. 2050** s tím, že naplnění tohoto (byť velice vzdáleného cíle) vyžaduje zahájení konkrétních kroků už nyní.

Z europoslanců minulého období a zároveň kandidujících na léta 2014 – 2019 se až 187 osob k manifestu písemně přihlásilo. Z tohoto počtu bylo 67 poslanců opětovně zvoleno. Z nových kandidátů do europarlamentu, kteří se zavázali k podpoře opatření z manifestu, bylo zvoleno 14 osob. Celkem tedy minimálně **81 europoslanců (ze 17 členských zemí)** bude výše uvedenou iniciativu podporovat.

2. Koncem května t. r. oslovili – v rámci kampaně „Renovate Europe“ – představitelé pěti významných společností aktivních v oblasti energetické účinnosti (**dodavatelé stavebních prací, materiálů, služeb**) dopisem předsedu Barossa a ujistili jej svoji podporou v úsilí **definovat nové cíle** a doplnit tak návrh energetického a klimatického rámce do roku 2030. **Uvítali, že Komise považuje renovaci budov za oblast, kde lze docílit masivní úspory energie** a potvrdili, že všechny dosavadní výzkumy uvádějí renovaci budov jako největší potenciál cenově efektivních úspor energie, a to jak z krátko-, středně- tak i z dlouhodobého hlediska, který navíc přispěje k vytváření nových pracovních míst a energetické bez-



pečnosti. Aby mohla EU plně využít tohoto potenciálu, **potřebuje stavební průmysl jasný signál, že Unie bude hledat úspory energie velkého rozsahu v dlouhodobé perspektivě**. V dopise se uvádí, že tento signál musí být jednoznačný, aby se zabránilo krátkodobým a sub-optimalním řešením, která by mohla zablokovat velkou část úsporného potenciálu a tím výrazně snížit celkové úspory.



EuroACE dlouhodobě argumentuje tím, že v různých státech, např. v Německu a Irsku, se ukázalo, že každé investované Euro se může do rozpočtu vrátit až pětkrát a to v poměrně krátké době i jednoho roku.

Pro připomenutí uvádím několik myšlenek z loňské studie od **Copenhagen Economics**, která zdůrazňuje vícenásobný přínos investic do energeticky úsporných renovací v Unii.

- ambiciózní program renovací přinese významný růst veřejných financí spolu s podporou růstu HDP a to tím více, čím více zemí se k takovému kroku rozhodne,
- existuje řada opatření s nulovými náklady, které mohou vlády realizovat:
- zavést modernější pojetí regulace nájmu tak, aby umožňovala nájemcům a vlastníkům spravedlivě se podílet o přínosy energeticky úsporné renovace,
- reformovat správu budov ve veřejném vlastnictví tak, aby zohledňovala a snižovala dlouhodobé provozní a udržovací náklady spojené s těmito budovami
- odstranit nesystémové daňové výjimky pro využívání elektrické i tepelné energie v budovách (a tím zvýšit motivaci k energeticky úsporným renovacím) současně s přímým pozitivním dopadem na veřejné rozpočty. - rozvíjet dobře nastavené programy, které umožní rozložení rizika mezi soukromou a veřejnou sférou tak, aby se úspor mohlo dosáhnout s minimálními nároky na veřejné rozpočty.

Studie uvádí, že rozsáhlý program renovací by mohl pomoci vytvořit **760 tisíc až 1 480 milionů pracovních míst** v Unii a přispět by k **růstu HDP o 153 až 291 miliard EUR** do roku 2017; mohl by přinést stálé **roční úspory pro veřejné rozpočty ve výši 39 miliard EUR**.

POZNÁMKA REDAKCE:

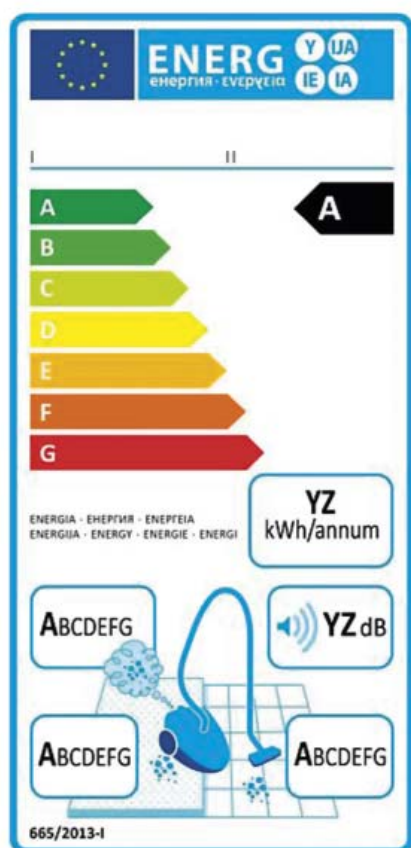
Nic nového pod sluncem! Podobné výpočty obsahují i nedávné informace SČMBD poslané mimo jiné vládě ČR (příslušným ministrům) týkající se návratnosti vložených investic do revitalizace budov v rámci Zelená úsporám, či programu Panel. Návratnost vložených prostředků (v českých poměrech vyčíslené v českých korunách), úspory energií, zvýšená zaměstnanost ve stavebnictví a v oborech blízkých, to jsou podložená čísla, která v naší republice nechce vidět snad jen záškodník. A hle! Teď svěží vítr vane z EU. Otevřte okna (na vládě a na ministerstvech), ať se trocha toho pozitivního větríku dostane i na ta správná místa a pomůže okysličit ty správné mozky.

Od září se budou vysavače prodávat s energetickými štítky

Všechny vysavače dodávané výrobci na území Evropské unie budou muset být od 1. září 2014 povinně označeny podobnými energetickými štítky, jaké jsou zákazníci zvyklí vídat na bílém zboží. Zároveň s tím budou výrobci povinni uvádět na trh pouze vysavače s maximálním výkonem 1600 W.

Výrobci se shodují, že nové značení vysavačů bude pro spotřebitele přínosem, protože se díky štítku budou moci mnohem rychleji a přesněji rozhodovat při výběru konkrétního modelu.

Význam samotného výkonu bude díky štítku odsunut mírně do pozadí a zákazníci se budou moci snáze rozhodovat podle jiných, obvykle mnohem důležitějších parametrů.



Jsou to: Účinnost čištění pevných podlah a koberců (každé hodnoceno zvlášť), emise prachu, hlučnost, roční spotřeba vysavače a energetická účinnost (třída).

Výrobci mají za úkol lepit štítky o rozměru 75x150 mm na vysavačích na dobře viditelné místo.

Účinnost čištění pevných podlah a koberců

K měření účinnosti čištění budou výrobci používat standardizované testovací koberce a dřevěné desky se štěrbinou. Čili výsledky účinnosti vysávání budou srovnatelné pro všechny typy i značky vysavačů. Účinnost výrobci pak vyjádří pomocí písmenné stupnice od A (nejlepší) do G (nejhorší).

Emise prachu

Hodnota prachových emisí (opět uváděná pomocí stupnice A – G) bude udávat čistotu vzduchu, který z vysavače uniká zpět do okolí. Tuto hodnotu by měly obzvláště pozorně sledovat rodiny s alergiky a astmatiky.

Čistý štítek pro vysavače. Šipky ukazují energetickou třídu, pod nimi v obdélníčku vpravo je údaj o roční spotřebě, pod ním informace o emisích a hlučnosti a úplně dole účinnost vysávání koberců (vlevo) a pevných podlah (vpravo).

Hlučnost

Tuto hodnotu budou výrobci na štítku uvádět v decibelech. Je třeba mít na paměti, že hladina hluku se neměří na lineární stupnici, ale logaritmické, a tudíž rozdíl o 10 či 20 dB znamená dvojnásobek, resp. čtyřnásobek vnímané

hladiny hluku. Jinými slovy, pro osoby citlivé na hluk by měl při výběru vhodného vysavače hrát roli doslova každý decibel.

Roční spotřeba

Spotřeba vysavače se udává v kilowattech za rok. Tu výrobci vypočítají pro 50 úklidů na ploše průměrné domácnosti, která – dle odhadů evropských úředníků – činí 87 m².

Energetická třída

Energetická třída neboli účinnost vysavače se bude odvozovat od jeho spotřeby energie ve vztahu k účinnosti

čištění na pevných podlahách a kobercích. I tato vlastnost vysavačů bude udávána pomocí stupnice A – G.

Tento ukazatel bude znázorněn nejvýrazněji, pomocí různobarevných šipek, které jsou pro vzhled energetických štítků charakteristické a jsou v horní části.

Omezení spotřeby vysavačů

Očekává se, že zákaz prodeje vysavačů s příkonem vyšším než 1600 W ušetří Evropě do roku 2020 až 18 TWh energie. To je víc než například roční energetická spotřeba Slovinska, která činí 15 TWh.

Změna podpory zelené elektřiny může domácnostem prodražit účty

Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) navrhuje na žádost Bruselu zásadní změnu systému výběru poplatku od spotřebitelů elektrické energie na podporu obnovitelných zdrojů energie. Úhrada poplatku bude nově založená na hodnotě kapacity připojení jednotlivých zákazníků. MPO o tom informovalo v tiskové zprávě.

Systém výběru poplatku na základě spotřeby zákazníků představuje podle Evropské komise umělé zatížení dovážené elektřiny další platbou, a takový postup není v souladu s obecnými principy volného obchodu se zbožím a službami v rámci EU. Brusel proto podmiňuje schválení schématu podpory obnovitelných zdrojů závazkem České republiky provést nápravu tohoto stavu, uvedlo ministerstvo.

Výše poplatku už nebude záviset na množství spotřebované elektřiny. Základním parametrem pro určení výše plateb bude u odběratelů hodnota rezervovaného příkonu na hladině vysokého a velmi vysokého napětí. U spotřebitelů na hladině nízkého napětí bude tato hodnota spojená s velikostí jejich jističů.

Zvýhodní podniky na úkor domácností

Změny budou provedeny takovým způsobem, aby hlavně u domácností a maloodběratelů neznamenaly nárůst plateb při srovnatelném odběru elektřiny. V celkové roční platbě naprosté většiny zákazníků by se změna neměla projevit, ujišťuje ministerstvo.

O tom ale pochybuje odborník na energetiku z poradenské společnosti Ena Jiří Gavor.

„Nová metodika nutně zvýhodní velké průmyslové odběratele s rovnoměrným odběrem a naopak zatíží odběratele s nerovnoměrnou spotřebou, to je s nižším ročním využitím

příkonu. To jsou typicky domácnosti. Pokud tedy stát při této reformě nechce obyvatelstvo zatížit nárůstem platby při jinak stejné spotřebě elektřiny, bude muset zvýšit příspěvek ze státního rozpočtu,“ řekl Novinkám Gavor. Ten přitom jinak změnu považuje za správný krok, podpořený mezinárodními trendy i požadavky EU.

Připojení na nižší výkon

Nebudou lidé kvůli změně poplatků předělávat pojistky na nižší výkon? Ministerstvo s tím počítá.

„Pro řadu zákazníků by měla být implementace navrhované novely zákona také impulsem k tomu zvážit, zda jejich připojovací kapacita je opravdu nezbytná a zda by nemohla být snížena, mimo jiné díky dosažení energetických úspor,“ uvedl mluvčí ministerstva František Kotrba.

„Vzhledem k tomu, že do distribučních sítí bude nezbytné v následujících 15 letech investovat přes 150 miliard korun, aby mohly bez omezení připojovat všechny nové malé zdroje, a to zejména obnovitelné zdroje, umožní případná racionalizace velikosti příkonů tyto dodatečné náklady udržet na co možná nejnížší úrovni. Dosažené úspory v domácnostech se pak promítnou i do potenciálních miliardových úspor v distribučních sítích,“ dodal mluvčí.

Tomáš Volf, Novinky



I nepatrná změna chování uživatelů přináší velké úspory

Celá Evropa, respektive svět mluví o nutnosti energetických úspor. Existují různé studie, plány a opatření týkající se jednotlivých států i větších územních celků, například Evropské unie. Tím nejdůležitějším článkem, jak se zdá, je ale stále sám spotřebitel. Jeho chování má totiž na spotřebu energií velmi zásadní vliv.

Toto tvrzení dokazují například závěry studie profesora dr. Clemense Felsmanna týkající se vlivu způsobu účtování za energie ve vztahu k energeticky úsporným vlastnostem budov. Podklady pro tento výzkum, uskutečněný v Německu, byly opravdu rozsáhlé: jednalo se o anonymní údaje o spotřebě energie naměřené místními poskytovateli měřících služeb z více než 320 000 budov s více než 3,3 milionu bytů.

Jeden ze závěrů zkoumání byl velmi zajímavý: v budovách dobře izolovaných proti únikům tepla se vyplývalo více energie než v budovách bez kvalitního zateplení. Jednoduše řečeno: čím jsou lepší energetické parametry pláště budovy, tím méně pozornosti její obyvatelé věnují spotřebě tepla.

A naopak se ukazuje, že uživatelé, kteří žijí ve starších budovách, věnují spotřebě energie více pozornosti a jejich chování má na celkovou spotřebu energií nemalý vliv.

V souvislosti se zlepšením energetických vlastností budov tak sice klesá absolutní spotřeba energie, ale naopak vzrůstá vliv chování jednotlivých uživatelů bytů a domů a jejich sklon plýtvat energií. Například nevidí problém ve vytápění bytů na vyšší teplotu (dva tři stupně nepovažují za příliš významný faktor v úspoře energie atd.). Přitom právě tyto „maličkosti“ mohou mít výrazný vliv na konečný rozsah spotřeby.

Autor studie proto doporučuje účtovat náklady na vytápění na základě skutečné spotřeby, a to i ve velmi dobře tepelně izolovaných budovách.

PROČ VLASTNĚ ŠETŘIT

Tato otázka může vypadat nelogicky – žijeme přece ve střední Evropě s dostatečnými zásobami vody i paliv. Stačí si přece jen vybrat dodavatele a řádně spotřebu energií platit. To je jistě pravda, na druhou stranu je ale tento pohled velmi krátkozraký a nemusel by se vyplatit. Za poslední desetiletí totiž na planetě přibývají období sucha, a naopak přírodní zdroje ubývají. Pokud chceme alespoň část z toho zachovat dalším generacím, už nyní je třeba s těmito zdroji rozumně nakládat.

Faktem je, že více než jedna šestina lidí na Zemi nemá přístup k nezávadné pitné vodě. Například denní spotřeba vody v ČR je přes devadesát litrů na hlavu. V nejchudších

částech světa musí lidem stačit třeba desetina. Úsporou se chováme nejen ohleduplně, ekologicky, ale také šetříme vlastní kapsu.

Jedním z klíčových faktorů pro úsporu energie je chování uživatelů. Ti ale mohou změnit své zvyky při užívání vody a tepla, pouze pokud vědí, kolik energie skutečně spotřebovávají. A své chování změni, pouze změní-li své zavedené zvyky.

Způsobů, jak ušetřit v běžném bytě či domku, aniž bychom přišli o určitý životní standard a komfort, je nespočet. Energeticky úsporné bydlení, dennodenní šetření vodou, elektřinou a podobně napadnou asi každého. Důležité je, že přispět může opravdu každý. A jak tedy konkrétně šetřit? Naše tipy napoví.

JAK ŠETŘIT VODOU

Jedním z hlavních způsobů plýtvání je únik vody. Kapající kohoutek nebo protékající toaleta jsou asi nejčastějšími neduhy domácností. Zjistěte proto, kde vám v domácnosti uniká voda, a závadu ihned odstraňte. Díky slabě kapajícímu kohoutku přicházíte denně o 20 litrů, silné kapání vás připraví o více než dvojnásobek. U protékajícího WC je to mnohonásobně více. Při delším opuštění bytu (dovolená) vypínejte hlavní přívod vody.

KOUPELNA A WC

- Používejte speciální termostatické vodovodní baterie – míchají teplou a studenou vodu rychleji, není tedy třeba nechat ji dlouho odtáčet.
- Další speciální baterie také šetří vodu. Například bezdotykové, které pustí jen určité množství vody na danou chvíli. Ty se ale hodí spíše k umyvadlu.
- Perlátor – jde o nástavec na baterii, který zakončuje trubici baterie a ve svých malých otvorech mísí proud vody se vzduchem. Proud vody je tak díky tomu intenzivnější, spotřeba se ale nezvyšuje. Naopak, toto řešení vám může ušetřit až 40 % vody a energie.
- U WC volte úsporný splachovací systém, dovoluje rozhodnout se, zda spláchnout menším, či větším množstvím vody.
- Využívejte plnou kapacitu pračky.

- Předpírku používejte jen v nezbytných případech.
- Při pořízování nové pračky sledujte energetický štítek, a pokud možno, zvolte tu s největší úsporou energie i vody.
- Dejte přednost sprše před koupáním. Při sprchování spotřebujete přibližně 50 litrů, ve vaně to bude třikrát více.
- Používejte úsporné sprchovací hlavice.
- Když si čistíte zuby, nenechávejte téct vodu zbytečně.

KUCHYŇ

- Dejte přednost mytí nádobí v úsporné myčce před ručním mytím, zejména v případě, že máte tendenci mýt nádobí v ruce několikrát denně.
- Myčku zapínejte až ve chvíli, kdy je plná.
- Nádobí myjte ve dřezu napuštěném vodou, pak vše krátce opláchněte pod tekoucí vodou.
- Pijete-li rádi studenou vodu, naplňte si větší PET lahve a dejte je chladit do lednice. Nemusíte tak stále odtáčet vodu z kohoutku, aby byla chladná.

JAK ŠETŘIT ENERGIEMI

Topení, svícení, vaření, zkrátka spotřeba plynu a elektřiny, mají na výdaje domácnosti také nezanedbatelný vliv.

- Nastavení teploty v jednotlivých místnostech – v místnosti, kde trávíme nejvíce času, bude asi příjemná vyšší teplota, naopak v ložnici stačí i 17 stupňů.
- Stažení teploty – pokud máte rádi teplo, nemusíte se děsit. Stačí snížit teplotu o jeden či dva stupně a ušetření energií je citelné. Podle odborníků znamená každé snížení teploty o jeden stupeň čtyři až šest procent spotřeby.
- Svícení – používejte úsporné žárovky a zářivky.
- Radiátory – pokud vám ty staré už dobře neslouží, je čas na jejich výměnu. Termostatické hlavice a ventily, kterými jsou opatřeny, pomohou nastavit a udržovat danou teplotu s přesností na 1 stupeň Celsia.
- Okna – špatně těsnící okna představují zásadní místo, kudy teplo uniká ven. Těsnění může pomoci, ale ne vždy. Pak je na zvážení výměna celých oken. Jde o nemalou investici, ale vyplatí se.
- Vstupní dveře – další místo případného úniku tepla. S tímto problémem si můžete opět poradit s pomocí kvalitního těsnění nebo lze zvážit výměnu celých dveří.
- Radiátory – nestavte před ně nábytek, bráníte tak rozptylu tepla po místnosti. Stejně tak přes ně nedávejte závěsy, pravidelně topení otírejte od prachu a nesušte na něm prádlo.

SPRÁVNÉ MĚŘENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ

Dalším důležitým úsporným opatřením je platit jen za to, co vaše domácnost skutečně spotřebovala. To se neobejde bez přesného měření. Řešením mohou být inteligentní měřící technologie. Ty mají různou podobu a také forma předávání dat je rozdílná. Ideální jsou chytrá měřidla, která údaje o spotřebě přenášejí přímo poskytovateli energetických služeb. Nejnovějšími technologiemi pro přenos dat jsou tzv. rádiové systémy. V tomto případě je přenos bezchybný a přenášené údaje jsou kvalitně zabezpečeny. Navíc se údaje získávají způsobem, který nepotřebuje asistenci člověka. Odpadá tak domlouvání návštěv technika ve vašem bytě. Kvalitní firma s dlouholetými zkušenostmi v oblasti měření a rozúčtovávání služeb vám navíc nabídne řešení na míru.

Ing. Vladimír Bureš, ista Česká republika

ista

Váš partner pro energetický management budov

- ista24.cz – online portálové služby, monitoring spotřeb, analýzy z pohodlí domova
- Nový rádiový systém **symphonic® 3 AMM** – odečty bez nutnosti vstupu do bytů a narušování soukromí uživatelů bytových jednotek
- Spolehlivé bytové vodoměry vysoké kvality pro teplou a studenou vodu
- Komplexní systém poměrového měření spotřeby tepla v bytovém i nebytovém sektoru
- Rozúčtování spotřeby tepla a vody na jednotlivé uživatele bytů a nebytových prostor

www.ista.cz

ista Česká republika s.r.o. • Jeremiášova 947 • 155 00 Praha 5
Tel. 296 337 511 • ista@ista.cz



Tepelná čerpadla na bytových domech v praxi

V časopise Svazu českých a moravských bytových družstev jsme v předchozích dvou číslech nastínili možnost snížení nákladů na vytápění a ohřev vody v bytových domech. Protože byla velká odezva (některé jeho části převzala i celostátní periodika), rozhodli jsme se publikovat článek třetí, který je věnován již konkrétní technologii jednoho z nejpoužívanějších systémů tepelných čerpadel na bytových domech.

V prvním článku jsme se věnovali **problematice odpojování od centrálního zásobování teplem (CZT)**. Problematiku zde popisoval RNDr. František Krejčí, Csc. z poradenské společnosti capinda s.r.o. a Ing. Josef Dvorský, autorizovaný inspektor v oboru stavebnictví. Tito specialisté popisovali administrativní část přechodu z CZT na nový zdroj tepla s tepelným čerpadlem. Druhý článek jsme věnovali **problematice vlastní realizace**. Zde jsme požádali odborníka, projektanta vytápění, pana ing. Františka Žežuleho, o odborný posudek. Byly zde popsány postupy kde a jak začít, jak správně dimenzovat tepelné čerpadlo, jak je to se stávajícími rozvody topení a teplé vody, jak vyhovuje stávající otopná soustava novému zdroji tepla a jaký je časový průběh změny zdroje vytápění.

Kdo jsme, historie společnosti KuFi INT, s.r.o.

Společnost byla založena v roce 2006 s podnikatelským záměrem vývoje a výroby tepelných čerpadel s plynulou regulací výkonu. Tato tepelná čerpadla v následujícím roce 2007, jako první v České republice, společnost dodala a instalovala pod obchodní značkou **AC Heating**. Zpočátku byli aktivy zaměřené na sektor rodinných domů. Dobré zkušenosti a spolehlivost byly odrazovým můstkem pro instalace v penzionech a hotelích, následně v oblasti školství a zdravotnictví. Tento rozvoj byl podnětem k rozšíření působnosti firmy o oblast regulace. V roce 2009 byla instalována první verze regulačního systému **xCC** zaměřeného na regulaci kaskád tepelných čerpadel. Následně byla regulace přizpůsobena i pro rodinné domy. Logickým důsledkem vývoje se staly instalace v oblasti **bytového fondu**, kde došlo k zúročení nabytých zkušeností i vývoje regulace. Již v roce 2010 se společnost KuFi INT, s.r.o. zařadila mezi největší dodavatele tepelných čerpadel vzduch-voda v České republice! Dnes zaujímá zhruba 15% podíl na českém trhu, má pobočky, obchodní partnery v Irsku, Německu, Slovensku a nově i v Belgii.

Realizované instalace

Instalace tepelného čerpadla na bytovém domě vyžaduje velké množství technických a praktických zkušeností. Bohužel je velké množství „instalatérů tepelných čerpadel“, kteří si neuvědomují rozsah projektu a často se pouští i do zakázek, na které sami nestačí. Proto je nutné věnovat velkou pozornost výběru dodavatele a technologii, kterou nabízí. U bytových domů je zásadním kritériem pro výběr dodavatele technická podpora a dálkový dispečink. Jedině tak se dá celý systém správně nastavit, sledovat a optimalizovat jeho parametry. Vše bylo podrobně popsáno v předchozích číslech tohoto časopisu.

Podmínkou každé úspěšné realizace je odborně zpracovaný projekt. Proto spolupracujeme s projektanty vytápění, kteří dobře znají naše tepelná čerpadla **Convert AW** a dovedou využít předností regulace **xCC**.

Tento článek jsme zaměřili na praktické zkušenosti z realizací tepelných čerpadel na bytových domech.

Aby bylo možné systém označit za plně funkční a přinášející skutečně deklarované úspory, je třeba porovnat provozní náklady na vytápění a ohřev užitkové vody z několika realizací na bytových objektech, nejlépe z více topných sezon, **před instalováním topného zdroje s tepelnými čerpadly a po instalování**. Spoléhat se na nepodložené vyčíslení úspor a barevné obrázky se může hrubě nevyplatit. Instalované „krabice ve sklepe“ bez další podpory ze strany realizační firmy se mohou stát „černou mýrou“ nejednoho majitele bytu. Topný zdroj s tepelnými čerpadly je nutné monitorovat a optimalizovat jeho parametry tak, aby provozní náklady byly co nejnižší. Upgrade softwaru považujeme za standard.

Bytový dům v Jirkově

V létě roku 2011 jsme instalovali tepelné čerpadlo v bytovém domě v Jirkově.

Dům má 2 vchody, 4 podlaží a 24 bytů. Je zateplen a má nová okna. Obytná plocha je cca 1300 m². V objektu je instalována **kaskáda tepelných čerpadel vzduch-voda** s plynulou regulací výkonu o **celkovém výkonu 80 kW**. Doplnkovým zdrojem je elektrický kotel. Zdroj tepla je využíván pro vytápění i ohřev užitkové vody.



- Před instalací tepelných čerpadel (do roku 2010) byla průměrná roční spotřeba **427 GJ** za vytápění (0,33 GJ/m²) a **189 GJ** na ohřev užitkové vody

- Denní spotřeba teplé vody cca 1,8 m³
- Po instalaci tepelných čerpadel v roce 2011 byla **průměrná** spotřeba tepla za uplynulé 3 topné sezony **330 GJ** (0,25 GJ/m²) a **158 GJ** na ohřev užitkové vody
- Celková úspora přechodem na nízkoteplotní zdroj tepla s ekvitermní regulací je **128 GJ**



Náklady na vytápění a ohřev užitkové vody za topnou sezonu 2013/2014

- Spotřeba tepla na vytápění: 319,6 GJ
- Spotřeba tepla na ohřev užitkové vody: 149,5 GJ
- Cena GJ: 372 Kč (vč. DPH 21 % a poplatku za rezervovaný příkon 3x 160 A)
- Celková cena za elektrickou energii za vytápění a TUV: **174.361,- Kč** (společnost ČEZ)
- Průměrný topný faktor: 2,28 (zahrnuje celkovou spotřebu elektrické energie kotleny-tepelná čerpadla, bivalentní elektrokotel, sanitace zásobníků TUV, oběhová čerpadla, světlo)
- Měrná potřeba tepla na vytápění: 0,25 GJ/m²
- Měrné náklady na vytápění: 134,10 Kč/m²
- Měrné náklady na ohřev užitkové vody: 84,65 Kč/m³

Cena tepla z CZT byla v roce 2013 v Jirkově **550,- Kč/ GJ**. Při spotřebě 427 GJ na vytápění a 189 GJ na ohřev užitkové vody by celková roční platba za teplo byla 338.800,- Kč. Z toho je možné vyčíslit úsporu **164.439,- Kč**. Je nutné ještě poznamenat, že i když není cena tepla za 1 GJ tak vysoká, jako ve většině lokalit v České republice, výrazně zvýší úspory méně spotřebovaného tepla. V prvním článku jsme toto téma popsali. Fotografie „vyhřívání trávníků“, které jsou v zimě bez sněhu i při -5 °C to dokládala. Podtrženo, sečteno, dnes jsou celkové náklady tohoto domu na přibližně **51 % původní ceny za vytápění a ohřev užitkové vody. Pro jednu bytovou jednotku je průměrná cena za spotřebované teplo 7.265,- Kč.**

Bytový dům v Kostelci nad Černými lesy

Další bytový dům, ve kterém jsme instalovali tepelná čerpadla AC Heating Convert AW, se nachází v Kostelci nad Černými lesy. Bylo to v létě roku 2012.

Dům má 1 vchod, 3 podlaží a 7 bytů. Je zateplen a má vyměňovaná okna. Obytná plocha je cca 440 m². V objektu je instalována **kaskáda tepelných čerpadel vzduch-voda** s plynulou regulací výkonu o celkovém výkonu 40 kW.

Doplňkovým zdrojem je elektrický kotel. Zdroj tepla je využíván pro vytápění i ohřev užitkové vody.



- Před privatizací bytů do roku 2005 byla průměrná roční spotřeba **270 GJ** za vytápění (0,61 GJ/m²) a **110 GJ** na ohřev užitkové vody.
- Zateplením v roce 2008 klesla spotřeba tepla na vytápění na **154 GJ** (0,35 GJ/m²)
- Po instalaci tepelných čerpadel v roce 2012 byla spotřeba tepla za uplynulou topnou sezonu **131 GJ** (0,30 GJ/m²) a **71 GJ** na ohřev užitkové vody.
- Celková úspora přechodem na nízkoteplotní zdroj tepla s ekvitermní regulací je **62 GJ**



Nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody za rok 2013

- Spotřeba tepla na vytápění: 154 GJ
- Spotřeba tepla na ohřev užitkové vody: 71 GJ
- Cena GJ: 341 Kč (vč. DPH 21 % a poplatku za rezervovaný příkon 3x 50 A)
- Celková cena za elektrickou energii za vytápění a TUV: **69.001,- Kč** (společnost ČEZ po dobu 6 měsíců a společnost PRE po dobu 6 měsíců)
- Průměrný topný faktor: 2,53 (zahrnuje celkovou spotřebu elektrické energie kotleny-tepelná čerpadla, bivalentní elektrokotel, sanitace zásobníků TUV, oběhová čerpadla, světlo)
- Měrná potřeba tepla na vytápění: 0,30 GJ/m²
- Měrné náklady na vytápění: 101,70 Kč/m²
- Měrné náklady na ohřev užitkové vody: 66,88 Kč/m³ (se započtením ceny složky studené vody celkem 145,79 Kč/m³)

Cena tepla z CZT byla v roce 2013 v Kostelci nad Černými lesy **943,- Kč/ GJ** na vytápění a **805,- Kč/GJ** na ohřev

užitkové vody. Při spotřebě 154 GJ na vytápění a 110 GJ na ohřev užitkové vody by celková roční platba za teplo byla 233.772,- Kč. Z toho je možné vyčíslit úsporu **164.771,- Kč**. Dnes stojí obyvatelé domu teplo cca **30 % původních nákladů**. Po započítání nákladů spojených s úvěrem je to cca 50 % původních nákladů na vytápění a ohřev užitkové vody. **Pro jednu bytovou jednotku je průměrná cena za spotřebované teplo 9.857,-Kč.**

Při vývoji regulace nám velice pomohl předseda SVJ tohoto domu, pan Slánský, který pečlivě připravil podmínky pro instalaci, sledoval provozní parametry a přinášel podněty pro zlepšení. Za to mu i touto cestou děkujeme. I díky němu máme dnes odladěný systém, který splňuje veškeré požadavky pro aplikace na bytových domech. Následující rok jsme na stejném sídlišti instalovali tepelná čerpadla do dalších 3 bytových domů.

Bytový dům v Kladně

Další bytový dům, ve kterém jsme instalovali tepelná čerpadla, je v Kladně a bylo to na podzim roku 2012. Objekt má 6 podlaží a 17 bytů. Je nezateplen a má vyměněná okna jsou jen u části bytů. Obytná plocha je cca 920 m². V objek-



tu je instalována **kaskáda tepelných čerpadel vzduch-voda** s plynulou regulací výkonu **o celkovém výkonu 56 kW**. Doplnkovým zdrojem je plynový kotel. Zdroj tepla je vyžíván pro vytápění i ohřev užitkové vody.

K tomuto domu nemáme k dispozici detailní rozpis jako u dvou předchozích instalací. Máme vyúčtování za elektřinu a plyn. V období od listopadu 2012 do listopadu 2013 bylo spotřebováno 63697 kWh elektrické energie a 1860 m³ zemního plynu. Celkové náklady na vytápění a ohřev užitkové vody činily v tomto období 200.260,- Kč za elektrickou



energii a 39.568,- Kč za plyn. Nutno podotknout, že tento objekt odebíral elektrickou energii v podnikatelské sazbě „C“, která je méně výhodná. Nyní má již sazbu D56d.

Dle informací od předsedy platili za teplo před instalováním tepelných čerpadel 400.000,- Kč/rok za vytápění a ohřev užitkové vody. To představovalo na jednu bytovou jednotku v průměru 23.530,- Kč. **V současné době zaplatí v průměru 14.107,-Kč.**

Na rozdíl od předchozích dvou případů, protože dům zatím neprovedl revitalizaci, je zde použitý plynový kotel, který dům vypomáhá tepelným čerpadlům již při teplotách kolem -5 °C. Proto je tento objekt energeticky náročnější. Ohřev užitkové vody celoročně zajišťují tepelná čerpadla.

Bytový dům v Brně

Na jednom ze dvou bytových domů, ve kterých jsme instalovali tepelná čerpadla na konci loňského roku v Brně, je také fotovoltaická elektrárna o výkonu 18 kW. Spotřeba elektrické energie tepelných čerpadel je částečně pokryta elektrickou energií vyrobenou fotovoltaickou elektrárnou. Součinnost a efektivní využití vyrobené energie zajišťuje regulace xCC.



Tento dům nemá za sebou ještě ani jednu topnou sezónu, ale stojí přinejmenším za zmínku a věřím, že o tomto projektu ještě uslyšíte.



Dům má 1 vchod, 4 podlaží a 17 bytů. Je zateplen a má nová okna. Obytná plocha je cca 1035 m². V objektu je instalována **kaskáda tepelných čerpadel vzduch-voda** s plynulou regulací výkonu o **celkovém výkonu 56 kW**. Doplnkovým zdrojem je elektrický kotel. Zdroj tepla je vyživán pro vytápění i ohřev užitkové vody.



Tepelná čerpadla **AC Heating Convert AW** mají plynulou regulaci výkonu a ve spojení s regulací **xCC** umí přizpůsobit svůj požadovaný příkon aktuálnímu výkonu fotovoltaické elektrárny. Pokud dojde k přebytku vyrobené elektrické energie, uživatel má možnost posunout požadavky na vytápění výše a „předehřát“ si tak dům, popř. akumulční nádobu, nebo zásobníky užitkové vody. Ty je možné v případě velkých přebytků ohřívat regulovaně i přímo topně na teplotu až 85 °C. Tím se následně omezí provoz tepelného čerpadla na ohřev užitkové vody. Maximum vyrobené elektrické energie spotřebovávají tepelná čerpadla a z rozvodné



sítě se odebírá pouze energie, kterou nestačí vyrobit fotovoltaická elektrárna. Díky tomu je možné čerpat zelený bonus.

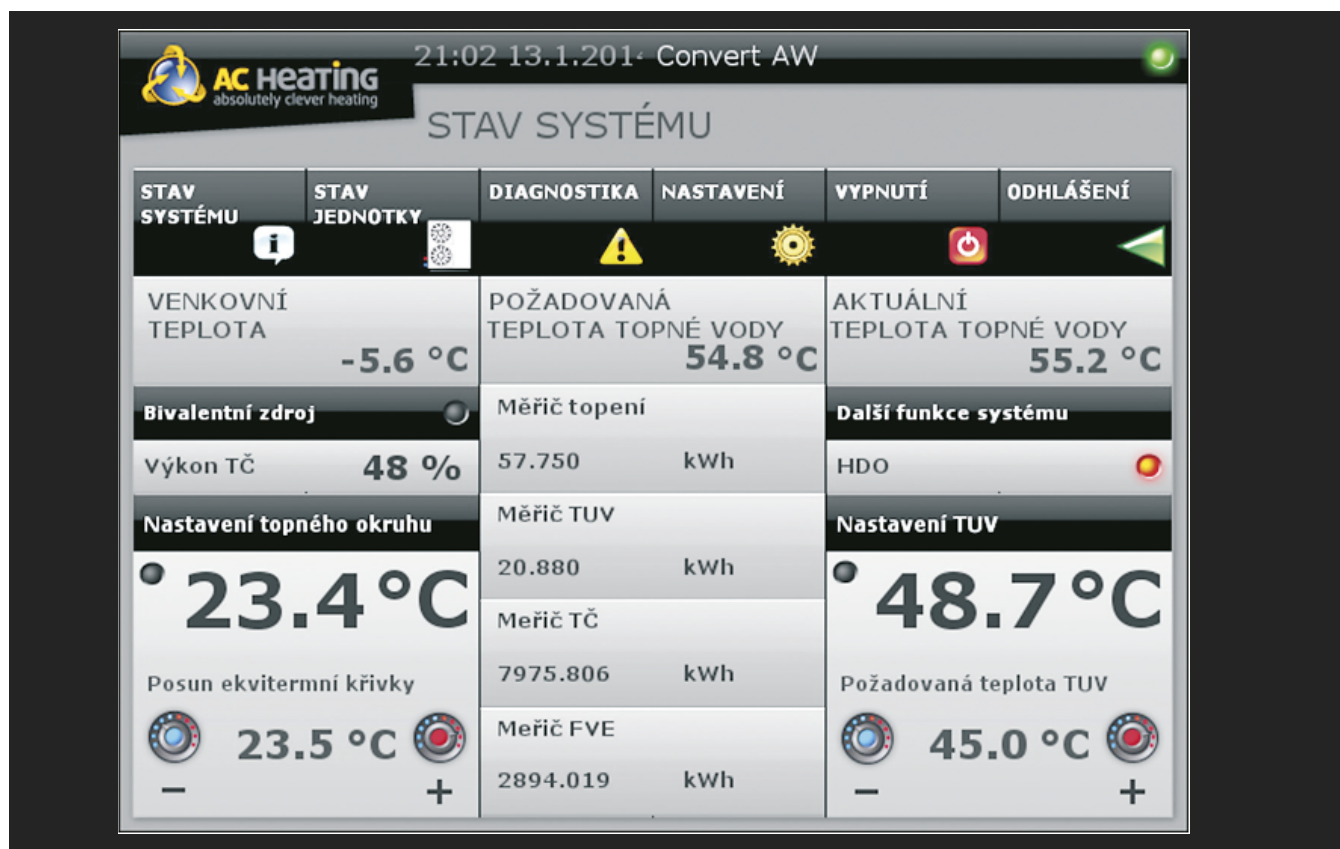
Většina regulačních systémů použitých u tepelných čerpadel efektivní využití elektrické energie vyrobené fotovoltaickou elektrárnou neumožňuje. Také tepelná čerpadla, takzvané „fixpeedy“ on/off konstrukce, u kterých nelze regulovat výkon, nejsou pro tyto aplikace vhodná.

Vyhodnocení provozu za první polovinu roku 2014 viz Tab. 1, strana 20. Data nám poskytl předseda SVJ, Ing. Valeš, který zaznamenává údaje od spuštění systému. Za to děkujeme.

Spojení fotovoltaické elektrárny s tepelným čerpadlem s plynulou regulací výkonu s inteligentní regulací má zajistit budoucnost. **Po půlroce provozu vychází cena tepla za 1 GJ na 29,-Kč. Teplárenská společnost v Brně prodává 1 GJ tepla za 668,-Kč.**

Další možnosti regulace xCC

Do konce roku 2014 zbývá už jen málo času. Do té doby budou všechna SVJ a i družstva instalovat indikátory (měřiče)



tepla. Tak jak předepisuje zákon 406/200 Sb. v aktuálním znění. V roce 2017 se bude pravděpodobně podle evropské legislativy ještě zpřísnovat. Spotřebu tepla si budou obyvatelé bytů moci sledovat průběžně. Pokud tedy někdo nyní osadí „zastaralé měřiče“, může být nucen tyto měřiče v brzké době vyměnit za jiné, modernější. Je třeba již teď dobře zvážit pořízení vhodného systému pro odečet tepla. Pro tento případ máme již připravené řešení v rámci regulace xCC. Dům, který bude mít instalovaná tepelná čer-

padla s regulací xCC může provádět sběr dat z měřičů tepla v rámci funkcí zmíněné regulace.

Máte-li zájem o řešení vytápění a ohřevu užitkové vody vašeho bytového domu tepelnými čerpadly, neváhejte nás kontaktovat pro bližší informace.

Ing. Michal Fiala, Ing. Jiří Honzík
www.ac-heating.cz
info@ac-heating.cz

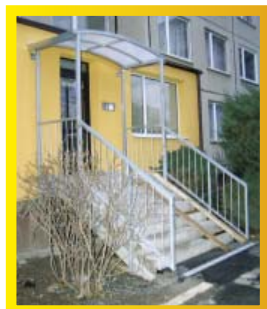
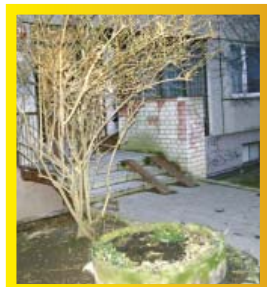
Tab. 1 – Vyhodnocení provozu za první polovinu roku 2014 v bytovém domě v Brně.

Měsíc	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	1.pololetí
El. energie vyrobená FVE (MWh)	0,748	1,483	1,683	1,995	2,343	8,25
Teplo pro vytápění vyrobené TČ (GJ)	20,5	27,01	16,87	10,75	0,19	75,32
Teplo pro ohřev užitkové vody vyrobené TČ (GJ)	5,04	10,71	9,97	9,78	8,10	43,60
Celkem vyrobené teplo tepelným čerpadlem (GJ)	25,54	37,72	26,84	20,53	8,29	118,92
El. energie odebraná z rozvodné sítě VT (MWh)	0,178	0,202	0,116	0,151	0,21	0,67
El. energie odebraná z rozvodné sítě NT (MWh)	2,339	3,002	1,993	1,642	0,55	9,53
El. energie odebraná z rozvodné sítě celkem (MWh)	2,517	3,204	2,109	1,793	0,57	10,19
Fakturovaná el. energie z rozvodné sítě celkem – EON (Kč)	6 407,00	8 698,00	6 730,00	5 533,00	2 541,00	29 909,00
Vlastní spotřeba FVE (kWh)	480	781	555	790	729,00	3,34
Prodej el. energie (MWh)	0,268	0,702	1,127	1,205	1,61	4,91
Úspora v Kč (vl. spotřeba)	1 328,00	2 161,00	1 536,00	2 186,00	2 017,00	9 228,00
Zelený bonus (Kč)	1 405,5	2 786	3 160,5	3 748,6	4 446,08	15 546,70
Prodej el. energie (Kč)	113,00	295,00	474,00	506,00	678,00	2 066,00
Celková úspora + zisk z prodeje el. energie (Kč)	2 756,50	5242,00	5170,50	6440,60	7 141,08	26 840,70
Skutečné náklady (Kč)	3 560,50	3456,00	1 559,50	-907,60	-4924,00	3 068,30
Cena za GJ bez FVE (Kč)	250,86	230,60	215,43	249,20	240,30	235,40
Cena za GJ s FVE (Kč)	133,33	91,62	9,45	0,00	0,00	28,80

Veškeré ceny jsou včetně. DPH 21%

Rekonstrukce vstupních portálů Není to tak jednoduché, jak se zdá...

Na přelomu jara a léta roku 2012 rekonstruovala neratovická společnost KASTEN vstupní portály v bytovém panelovém domě Vondroušova 1189-1190 v Praze 6 – Řepích Stavebního bytového družstva POKROK.



Především šlo o výměnu starých portálů za nové hliníkové, ovládané čipovým přístupem ve zvonkovém tablu. Součástí byly povrchové úpravy a zateplení kontaktním zateplovacím systémem, kompletní dodávka a montáž nového vstupního schodiště vč. stříšek.

Na rozdíl od jiných domů, tenhle ve Vondroušově ulici má pouze jedny, přední, vchody. Proto bylo nutné pro realizaci zvolit jinou technologii než obvykle a provádět práce na vstupech postupně. Naštěstí však suterénní prostor spojuje celý dům. Proto byly nejprve uzavřeny krajní vchody a ke vcházení do domu mohli obyvatelé používat vchod prostřední. Po provedení prací v krajních vchodech byl uzavřen prostřední vchod a práce dokončeny. Tak bylo možné dílo realizovat, aniž by obyvatelé domu byli omezováni víc, než bylo nezbytně nutné. A hlavně, nemuseli se pohybovat po staveništi, kde vždy, i při sebevětší opatrnosti, hrozí nebezpečí úrazu.

K povrchové úpravě schodiště byl zvolen obklad teracovými dlaždicemi, které jsou dostatečně mechanicky odolné a trvanlivé a proto vhodné do prostor s častým pohybem osob. To, že splňují i podmínku protiskluznosti, je, pro vchodové prostory, dělá dlažbou téměř ideální.

To, že Stavební bytové družstvo POKROK potvrdilo, že společnost KASTEN provedla dílo řádně a odborně dle uzavřené smlouvy v odpovídající kvalitě, termínu a ceně svědčí o tom, že zákazníkovi bylo předáno dílo ve vysoké

kvalitě. A určitě je v tom hodnocení zohledněna i pečlivost, se kterou se KASTEN snažil obyvatele domu stavebními pracemi obtěžovat co nejméně.

Lokalita: Vondroušova 1189-1190, Praha 6 – Řepy

Investor: Stavební bytové družstvo POKROK

Termín: 05/2012–07/2012

Vedoucí projektu: Martin Kopecký

Investiční náklady: 1 mil. Kč

KASTEN, spol. s r.o., je členem Cechu pro zateplování budov, držitelem certifikátu ISO 9001, ISO 14001 a OHSAS 18001, držitelem Osvědčení odborné způsobilosti k provádění ETICS. V roce 2010 společnost získala titul Firma roku 2010 Středočeského kraje. V roce 2013 získala, v rámci CZECH TOP 100, ČEKIA Stability Award 2013 s hodnocením AA (vynikající).

Kontakty:

KASTEN spol. s r.o.

Větrná 145, 277 11 Neratovice – Byškovice

Tel: +420 318 647 150; +420 318 647 152

e-mail: info@kasten.cz; www.kasten.cz

KASTEN

Za skvělou stavbou pečlivá firma



**Více než 1 350
zateplených domů,**

**více než 175 000
spokojených lidí.**



www.kasten.cz

Lze spravedlivě rozúčtovat náklady na vytápění v paneláku?

Několik důvodů, proč měřit a rozpočítávat spotřebu tepla v bytovém domě pomocí denostupňové metody, která funguje automaticky on-line 24 hodin denně. V aplikaci můžeme sledovat denostupňové měření v číslech a grafech v reálném čase!

Smart bytový dům, inteligentní bytový dům nebo chytrý bytový dům je dům, který máme plně pod provozní kontrolou **on-line**. Spotřeba tepla je z pohledu nákladů na bydlení klíčová, proto on-line monitoring spotřeby tepla a vody včetně kontroly jejich dodávky s cílem zamezit ztrátám a únikům a poskytnout uživatelům spravedlivé rozúčtování na jednotlivé bytové jednotky je základní významnou vlastností systému.

Metody pro měření a registraci dodávky tepla do bytů

Z pohledu technologie existuje hned několik způsobů registrace dodávky tepla a jeho měření. Pro rozúčtování nákladů na vytápění bytového domu mezi koncové spotřebitele (což jsou uživatelé bytů) se v běžné praxi používají čtyři metody měření:

- metoda měření množství dodaného tepla („kalorimetry“)
- metoda výpočtu množství dodaného tepla pomocí indikátorů na radiátorech („RTN“)
- metoda měření množství udržovaného tepla pomocí měření teplot („denostupňová metoda“)
- metoda měření množství udržovaného tepla pomocí měření průběhu teploty na odtokové trubce radiátoru (nepřímá denostupňová metoda podle patentu VIPA)

Všechny tyto metody jsou z pohledu platné legislativy rovnocenné a lze je pro účel rozúčtování nákladů na vytápění bytů v bytovém domě používat bez obav z porušení platných zákonů, předpisů a norem.

Princip denostupňové metody v on-line systému

Ze všech výše uvedených metod na českém trhu je nejstarší (používala se již v 80. letech minulého století), ale v široké laické veřejnosti je nejméně známá. Používá se také název metoda měření tepelné pohody nebo název graddenová metoda, který je skandinávského původu, neboť odtud metoda měření pochází.

Denostupňová metoda se používá zejména v bytových domech, je však vhodná nejen pro bytové domy, ale i pro některé typy nebytových objektů s podobným charakterem konstrukce a provozu (například kancelářské budovy).

Metoda je založena na principu soustavného měření teplotního rozdílu mezi teplotou udržovanou v místnosti (bytě) a referenční vnější teplotou. Metoda počítá množství udržovaného tepla v místnosti (bytě) tak, že kontinuálně v čase měří rozdíl vnitřní a vnější teploty (pro každou místnost se načítají takzvané „denostupně“) a pro výpočet podílu bytu na nákladech se naměřené hodnoty denostupňů vynásobí objemem jednotlivých místností. Z pohledu on-line monitoringu bytového domu je denostupňová metoda

měření nejlepší. V minulosti se měřená data musela vypočítávat, venkovní teplota se získávala z údajů meteorologických stanic a měření tak vlastně nebylo tak úplně kontinuální.

V on-line systému však vypočítávání probíhá automaticky a venkovní teplota je měřená souběžně s vnitřními teplotami ve velice krátkých intervalech. Proto denostupňová metoda měření v on-line systému přináší jednu **zásadní informaci pro provozovatele** (výbor SVJ) domu, na rozdíl od ostatních metod měření teplot a tepla. Soustavným on-line měřením teplot v jednotlivých místnostech bytového domu **získáme ucelenou informaci o tepelném chování domu v průběhu topného období**. Tato informace nám umožní **optimalizovat nastavení – vyvážit tepelnou soustavu** tak, abychom dodávali teplo do jednotlivých částí systému v potřebném množství. Jinými slovy zabráníme přetápění či nedotápění jednotlivých částí domu. Odhalíme tak byty s vypnutými radiátory. Pro všechny tak zajistíme spravedlivé rozpočítání spotřeby tepla v bytech. To se těm, kdo doposud využívali slunce a polohu svého bytu a nic za teplo neplatili, nebude líbit. Na druhou stranu těm, kteří jsou znevýhodněni polohou svého bytu a musí topit a platit několikanásobně více než ostatní, se dostane spravedlnosti, protože zaplatí za opravdové teplo, které v bytě mají.

Automatické dálkové odečty v reálném čase on-line = systém CEM

Postup při měření a **výpočtu podílu bytu na nákladech pomocí denostupňové metody** si podrobněji popíšeme na příkladu algoritmu používaného v systému CEM:

1. Měření teploty a výpočet denostupňů pro každou místnost

Referenční vnější teplota se měří zvláštním teploměrným čidlem, nainstalovaným ve vhodně určeném bodě vně domu. Tato teplota je společným údajem pro celý dům. Vnitřní teploty se měří v obytných místnostech bytu, teploměrné čidlo by mělo být nainstalováno na vhodném místě tak, aby nebylo vystaveno slunečnímu záření a bylo mimo oblast proudění při topení a větrání.

Rozdíl vnitřní a vnější teploty se pro každou místnost zjišťuje v relativně krátkých intervalech (cca 20 až 60 minut) a násobí se vždy délkou časového intervalu, pro který byl změřen. Výsledkem je počet denostupňů („DS“) v daném časovém intervalu. Například: pokud je rozdíl vnitřní a vnější teploty 20 stupňů a délka intervalu měření je 1 hodina (což je 1/24 dne), za daný interval se přičte $20 \cdot 1/24 = 0,83$ denostupňů. Pokud je rozdíl teplot záporný (venku je tepleji než uvnitř), denostupně se nepočítají. Denostupně se nikdy nepočítají v těch dnech, kdy se v domě netopí (k tomu v systému CEM slouží zvláštní senzor na trubce topení).

2. Přepočtení denostupňů na objem místnosti a sumarizace denostupňů pro byt

Naměřená integrovaná rozdílová teplota místnosti se přepočte na objem dané místnosti tak, že naměřený údaj DS se vynásobí objemem místnosti. Výsledkem je počet přepočtených denostupňů pro danou místnost. Pro výpočet objemu místnosti se používá vytápěná plocha a výška místnosti. Údaje přepočtených denostupňů (PDS) jednotlivých místností se sečtou a provede se dopočítání neměřených částí bytu metodou váženého průměru (viz obrázek). Výsledkem je počet přepočtených denostupňů celého bytu.

3. Výpočet podílu bytu na nákladech

Výsledný počet přepočtených denostupňů bytu za zúčtovací období se používá jako standardní náměr pro určení spotřební složky podílu na nákladech stejným způsobem, jako roční náměr „přepočtených dílků“ u měření na radiátorech nebo jako roční náměr KJ u měření pomocí kalorimetrů. Podíl každého bytu se vyčíslí jako poměr mezi náměrem přepočtených denostupňů daného bytu a součtem náměrů všech bytů v zúčtovací jednotce. Výpočet lze korigovat různými koeficienty, u denostupňové metody se však korekce používají jen velmi výjimečně, např. v případě, kdy v jednom domě mají některé byty okna plastová a některé dřevěná.

Výhody denostupňové metody

Jaké jsou výhody denostupňové metody v porovnání s metodami založenými na výpočtu množství dodaného tepla?

V první řadě bychom si měli uvědomit, že služba, kterou jako uživatelé bytů očekáváme, není dodávka tepla, ale udržování teploty v bytě na požadované úrovni. Dodávka tepla je jen prostředek, který majitel domu používá k tomu, aby nám teplotu v bytě udržel, protože teplo z bytů neustále někam uniká.

Nejdříve jak to funguje u jiných metod:

U metod založených na měření či výpočtu **množství dodaného tepla** („kalorimetry“ a „RTN“) se vychází z předpokladu, že byty mají zhruba stejné ztráty tepla (v poměru k velikosti bytu). Pokud některý byt spotřebovává více tepla než jiný, předpokládáme, že „nadstandardní“ teplo se používá na udržování nadstandardní teploty. Zásadním problémem těchto metod je ten předpoklad, ze kterého vychází – že ve stejně velkých bytech jsou zhruba stejné tepelné ztráty. Všichni, kdo jsme v paneláku nebo ve starším bytovém domě bydleli, víme z vlastní zkušenosti, že **stejně velké byty stejné ztráty rozhodně nemají**. Panelákové byty nejsou dokonale izolovány od okolí a jejich ztráty významně závisí na tom, jaká je poloha daného bytu v domě, s čím daný byt sousedí a jak se chovají sousedi (zda topí více než my nebo méně). Takže abychom udržovali ve všech bytech v domě stejnou teplotu, musíme do každého z nich dodávat jiné množství tepla na kompenzaci ztrát. Tento rozdíl může být dost zásadní: přízemní byt nad nevytápěnými garážemi může spotřebovávat pro vytvoření stejné teploty až několiknásobek tepla oproti stejnému bytu nad ním. Takže uživatelé různých bytů si užívají stejný komfort za různých vysokých nákladů.

Jak to funguje u denostupňové metody v on-line systému CEM

U **denostupňové metody** měříme množství tepla, které v daném bytě udržujeme (tj. množství, které tam reálně zůstalo po všech ztrátách a únicích). Pokud je ve dvou stejných bytech stejná teplota, je podíl na platbě za teplo u obou bytů vždy stejný. Nadstandardní platbu chceme od toho bytu, ve kterém jeho uživatel udržuje nadstandardní teplotu.

Již z porovnání samotného principu vyplývá, že do prostředí českých bytových domů se více hodí denostupňová metoda, protože v naprosté většině případů nejsou rozdíly v tepelných ztrátách bytů zakalkulovány do kupní ceny bytu nebo do výše nájemného. Proto není spravedlivé, aby uživatel bytu doplácel na to, že jeho byt má vyšší tepelné ztráty nebo naopak získával z této okolnosti výhodu.

Dlužno dodat, že dodavatelé systémů měření na radiátorech jsou ze zákona povinni kompenzovat přirozenou nespravedlnost tohoto typu měření pomocí nastavení různých koeficientů (koeficient polohy bytu, koeficient orientace bytu...). Pokud jsou tyto koeficienty stanoveny poctivým měřením nebo výpočtem (jak to zákon ostatně

předpokládá), kompenzace může být dostatečně přesná.

V praxi se však koeficient příliš neměří, ani nepočítá (protože by to použití RTN neúměrně prodražovalo), ale pouze odhaduje, přičemž nezřídka koeficienty odhaduje osoba, která v domě nikdy ani nebyla. V tomto případě je spravedlnost metody RTN více než sporná.

Takže když se vrátíme k otázce, jaké výhody má denostupňová metoda, můžeme říci, že v první řadě je tato metoda **spravedlivá**.

Její další výhody jsou **přesnost a jednoznačnost výpočtu**, bez různých konstant, koeficientů a korekcí, závislých na „lidském faktoru“.

Denostupňová metoda je již ze svého principu velmi přesná (teplotu lze měřit s přesností na desetiny stupně), důležité je vhodné umístění teplotních čidel tak, aby měření bylo co nejméně závislé na „zaviněných“ ztrátách větráním. Při umístění čidla v blízkosti stropu místnosti dál od okna nemá krátkodobé otevření okna při současném topení významný vliv na indikovanou teplotu v místnosti, protože studený vzduch z okna proudí ve spodní části místnosti a vlivem rozvrstvení teplot je teplota v místě měření relativně stabilní.

Výhodou je i **nezávislost na způsobu vytápění**, takže ji můžeme použít v místnostech s radiátory, podlahovým topením, teplovzdušnou klimatizací, nebo konvektory nebo dokonce i v bytech a místnostech s kombinacemi těchto technologií.

Velkou výhodou měření denostupňovou metodou je i fakt, že **jako jediná ze všech metod dává ucelený soubor údajů o teplotních poměrech v jednotlivých částech domu**, které lze použít jednak pro kontrolu dodržování provozních podmínek, ale hlavně jako solidní podklad pro **správné nastavení otopné soustavy domu**.

Nevýhody denostupňové metody

Denostupňová metoda má samozřejmě i své nevýhody: nebere ohled na vlastní zdroje tepla uživatele bytu (zejména ohřev od elektrických spotřebičů) a dostatečně nepenalizuje nadměrné větrání.

Podle zveřejněných studií, které se zabývaly porovnáním různých metod měření spotřeby tepla, je dopad výše uvedených okolností na celkovou přesnost a spravedlnost rozúčtování vyjádřen pásmem nepřesnosti v řádu jednotek procent, což je mnohonásobně méně než nepřesnosti metody RTN.

Nejspolehlivější měření denostupňovou metodou je v on-line aplikaci

On-line monitoring s denostupňovou metodou registrace dodávky tepla a rozúčtování nákladů na teplo odhalil ve většině případů přetápění bytů o 2 až 3 stupně, zvláště u zateplených domů, snížily se rozdíly v nákladech na teplo mezi okrajovými byty a byty umístěnými uvnitř domu. Praktické zkušenosti se zavedením denostupňové metody ukazují na skutečnost, že metoda je spravedlivější, zohledňuje různé polohy bytů, což si již dnes lze ověřit na uživatelích 2 tisíc bytů, kde je metoda používána v rámci on-line monitoringu.

Česká společnost SOFTLINK, s.r.o. (www.softlink.cz) realizuje vlastní vývoj radiových a komunikačních technologií od roku 1993. V posledních 5 letech se orientuje na vývoj radiových modulů pro dálkové odečty měřidel vody, plynu, elektřiny a tepla. SOFTLINK vyvíjí softwarové aplikace, které poskytují uživatelům automatické zpracování a vyhodnocování dat, on-line odečítaných, z různých měřidel energií a vody. Naše technologie využívají zákazníci z řad SVJ bytových družstev, administrativní budovy ve státní správě a samosprávě, správci obchodních center a logistických parků. Všechny námi vyvíjené systémy pracují na principu on-line komunikace v reálném čase.

**Napsal: Ing. Ján Vlček,
Ing. Jaromír Charvát**

Článek, který zveřejňujeme, velmi dobře odráží nelehkou úlohu najít soulad mezi přáním a realitou, tedy mezi záměry EU šetřit energií a přístupem praktických složek, které by tyto záměry měly realizovat. Autor článku i jeho recenzent se na stránkách našeho časopisu mnohokrát objevili. Především Jiří V. Ráž jako kritik v praxi doposud uplatňovaného regulování otopné soustavy namísto zavedení termo-hydraulického vyvážení otopné soustavy. Zveřejněním následujícího materiálu bychom rádi přispěli k tomu, aby se zastánci jedné a druhé varianty sešli a sjednotili své postupy s cílem dosáhnout reálných úspor. Že by to bylo ku prospěchu nás, laických odbětatelů tepla, kteří ve své podstatě vše platíme, se jistě shodneme. Za redakci našeho časopisu prohlašuji, že bude-li o takovéto setkání zájem, rádi se uspořádání konference ujmeme.



Česku údajně chybí na úspory energií 23 miliard korun

 Autor: Ing. Jan Blažíček, redakce

 Recenzent: Jiří V. Ráž, DiS.

V médiích se pravidelně objevují alarmující zprávy, dle kterých se Česko dostane kvůli nedostatečné státní finanční podpoře do problému s plněním svých závazků vůči EU. Tyto informace bývají často založeny na výpočtech pocházejících od potencionálních příjemců státních dotací, takže nelze vyloučit, že přání zde bývá otcem myšlenky. Jednou z oblastí, kde nám údajně hrozí velký problém, je snižování energetické náročnosti.

Nevím, jestli je to naše české specifikum nebo se s podobným problémem potýkají i v ostatních zemích Evropy, ale lidé si neustále pletou význam slov tepelná ztráta, tepelný zisk, potřeba tepla a spotřeba tepla. Definice uvedených pojmů existuje spousta, lidé je ale buď nevnímají, nebo je nechápou. Přitom pro pochopení problematiky energetických úspor jde o klíčový bod, proto se na úvod svého článku pokusím rozdíly mezi jednotlivými pojmy vysvětlit.

- ❖ **Tepelná ztráta objektu** = množství tepla, které vlivem rozdílných teplot v interiéru a v exteriéru z objektu uniká prostřednictvím prostupu tepla obvodovými konstrukcemi, infiltrací spárami ve výplních otvorů a větráním.
- ❖ **Tepelný zisk objektu** = množství tepla, které se nezávisle na činnosti otopné soustavy podílí na ohřevu

vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru; zdrojem je energie slunečního záření, metabolické teplo přítomných osob, teplo z provozu elektrických a plynových spotřebičů a z ohřevu teplé vody.

- ❖ **Potřeba tepla na vytápění** = množství tepla dodávané otopnou soustavou potřebné pro zajištění vyrovnané tepelné bilance ve vytápěných prostorách, tedy stavu, při kterém se teplota vytápěného prostoru udržuje na požadované hodnotě.
- ❖ **Spotřeba tepla na vytápění** = skutečné množství tepla dodané do vytápěných prostor prostřednictvím otopné soustavy.

Z definice uvedených pojmů je patrné, že mezi nimi existuje jednoduchý vztah:

$$\text{Potřeba tepla na vytápění} = \text{Tepelná ztráta objektu} - \text{Tepelný zisk objektu (1)}$$

anebo také:

$$\text{Tepelná ztráta objektu} = \text{Potřeba tepla na vytápění} + \text{Tepelný zisk objektu (2)}$$

Vzhledem k tomu, že ve vztahu (1) se hodnoty členů

na pravé straně v čase neustále mění, je velice obtížným úkolem udržet prostřednictvím dodávky tepla otopnou soustavou (levá strana vztahu) vyrovnanou tepelnou bilanci, což je ovšem nezbytnou podmínkou efektivního fungování vytápění. Lze toho dosáhnout pouze za pomoci plně funkčních systémů kvalitativní a kvantitativní regulace. A aby byla potřeba tepla co nejnižší, je nutné zajistit, aby byla současně co nejnižší tepelná ztráta objektu a aby byly v maximální možné míře využity tepelné zisky objektu. V ideální konstelaci potom bude potřeba tepla nulová, nebo dokonce záporná, což značí, že v daném okamžiku budovu vytápět nemusíme.

Na tomto místě si řada lidí řekne: „To je přece to, oč v energetických úsporách běží. Zateplíme a utěsníme dům, aby teplo nemohlo ven, a máme energeticky úsporný dům.“ Ale chyba lávky! O tom, jestli bude dům energeticky úsporný, nerozhoduje jeho **Potřeba tepla na vytápění**, ale jeho **Spotřeba tepla na vytápění**. Není sice vyloučeno, že se tyto dvě hodnoty mohou rovnat, v ideálním případě by dokonce měly, ale v běžné praxi se více, či méně liší. Sebelépe zateplený a utěsněný dům pyšníčí se průkazem energetické náročnosti budovy kategorie A (velmi úsporný) potom může mít reálnou spotřebu tepla srovnatelnou s úplně obyčejným domem, který by podle současné legislativy vůbec nedostal stavební povolení! Jak je to možné? No jednoduše. Stačí, aby neměl z nějakého důvodu plně funkční regulaci otopné soustavy, a v ten okamžik nedojde k plnému zapojení tepelných zisků do tepelné bilance na úkor tepla dodávaného otopnou soustavou. Jinými slovy, součet hodnot členů na pravé straně vztahu (2) bude vyšší než hodnota aktuální tepelné ztráty (levá strana vztahu), což má za následek, že dům bude přetápen a výsledná spotřeba tepla potom bude větší než vý-

počtem předpokládaná potřeba tepla. Naopak, bude-li mít „horší“ dům správně seřízenou a správně provozovanou otopnou soustavu, jeho spotřeba může být i při horších tepelně-technických parametrech obvodových konstrukcí srovnatelná s „energetickým premiantem“, ne-li lepší.

Je tedy zateplování objektů zbytečné? Rozhodně není, ale je třeba vzít v potaz, že snižování tepelných ztrát objektu je dobrým předpokladem pro snižování spotřeby tepelné energie, ale nikoliv její zárukou. Kvalitní obálka sice zamezí úniku tepla ven, ale nemá vliv na množství tepla přicházejícího dovnitř. O to se starají výhradně regulační prvky otopné soustavy. A dokud budeme tento holý fakt ignorovat, výraznějších úspor tepla nikdy nedosáhneme, a to bez ohledu na výši dotací, které do úsporných opatření směřují.

Ve čtvrtek 26. června 2014 vyšel na portálu E15 článek s názvem „Česku chybí na úspory energií 23 miliard korun“. Jde o převzatý materiál ze stránek aliance Šance pro budovy, ve kterém se hovoří o tom, že je vážně ohrožen plán na snížení roční spotřeby energie v budovách do roku 2020 o 20 %, a to z důvodu omezení veřejné podpory energetických úspor z plánovaných 80 miliard na 57 miliard korun. Nechci zde polemizovat o smyslu celého programu 20–20–20, když jsme ho jednou přijali, tak ho zkrátka plnit musíme, ale chtěl bych se pozastavit nad částkou, která dle autora zmíněného článku o splnění či neplnění našeho závazku rozhoduje.

Připomeňme si teze programu 20–20–20. Cílem je snížit do roku 2020 **spotřebu energie** v budovách o 20 % (nejenom na vytápění, jak je někdy mylně chápáno, ale i na větrání, chlazení, osvětlení a teplou vodu), dále snížit o 20 % emise skleníkových plynů a zvýšit o 20 % podíl obnovitelných zdrojů energie v porovnání s rokem 1990.

Tab. 1 – Odhadované maximální investice do renovace budov a odpovídající úspora energie

Investice do renovace budov Oblast úspor	Doporučený standard	Pasivní standard
Obálka RD [mld. Kč]	654	777
Technologie RD [mld. Kč]	177	387
Obálka BD [mld. Kč]	261	304
Technologie BD [mld. Kč]	41	205
Celkem [mld. Kč]	1133	1673
Úspora energie v obytných budovách [PJ]	92	155
Náklad na úsporu 1 PJ [mld. Kč / PJ]	12315	10794

Jedná se bezesporu o velice ambiciózní cíl, k jehož dosažení bude nutné od základu změnit dosavadní pohled na navrhování a provozování budov na území členských států EU a vzhledem k „šibeničnímu“ termínu to bude stát daňové poplatníky nemalé finanční prostředky. Z předchozího textu by se dalo usuzovat, že v Česku byla cena za splnění prvního bodu programu 20–20–20 (**snížení spotřeby energie v budovách**) vypočtena na 80 miliard korun. Ale v tom samém článku na E15 je citován Tomáš Voříšek, jednatel poradenské společnosti SEVEN Energy, který uvádí, že Česko se původně rozhodlo na veškeré programy spojené s naplněním tohoto cíle vyčlenit dokonce 96,6 miliard korun, a dle jeho názoru by i s touto částkou bylo pro Česko složité cíl do roku 2020 naplnit.

Tak kolik tedy vlastně potřebujeme peněz?

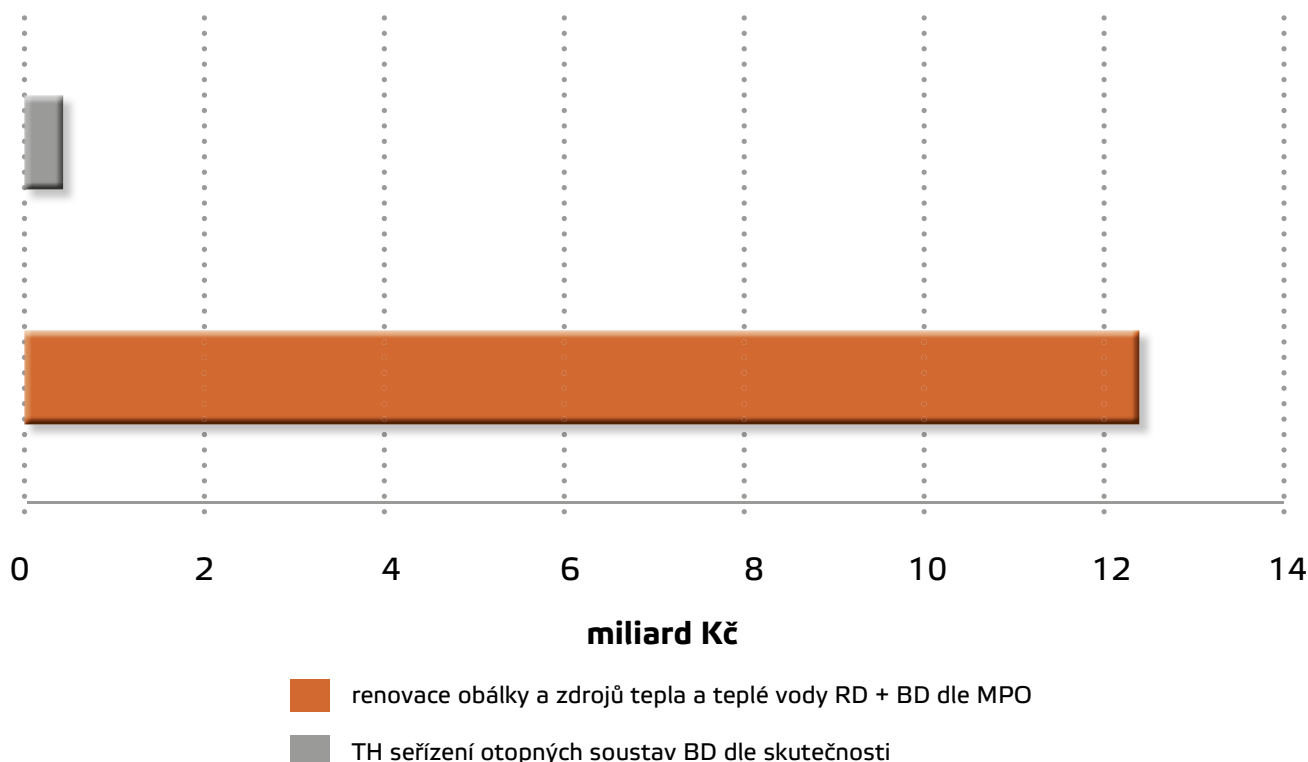
Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) vydalo v dubnu 2014 materiál pod názvem „Národní akční plán energetické účinnosti ČR“, ve kterém jsou uvedeny odhady investic do renovace budov a jim odpovídající úspory energie. Přehled, vypracovaný ve dvou variantách (renovace na doporučený standard a renovace na pasivní standard), jsem doplnil ještě o poslední řádek, který ukazuje, na kolik by přišla úspora 1 PJ energie v každé z variant, pokud by se předpoklady MPO naplnily. Z tabulky je patrné, že větší investice se očekávají v oblasti renovace obálky budov, menší u renovace zdrojů tepla a teplé vody a pořízení větracích jednotek. U doporučeného standardu činí podíl obálky na celkových investicích 81 %, u pasivního

standardu 65 % (zde se projevuje potřeba řešit i větrání, na pořízení větracích jednotek připadá 21 % celkových nákladů). Z uvedených čísel současně vyplývá, že s přijetím programu 20–20–20, kterým se Česko zavázalo snížit do roku 2020 spotřebu tepla o 48 PJ, se od majitelů tuzemských budov očekává, že do roku 2020 investují do rekonstrukce svých nemovitostí zhruba 590 miliard korun...

Je to hodně nebo málo? A lze tuto úsporu brát vůbec vážně při vědomí toho, že spousta již zateplených objektů zdaleka nedosahuje předem deklarovaných úspor?

K první otázce mohu nabídnout jedno srovnání, a to na kolik by přišla úspora tepla termohydraulickým (TH) seřazením všech otopných soustav v bytových domech. Úprava stávající otopné soustavy osmipodlažního panelového domu o 46 bytech přišla na 150 tisíc korun, cena na jednu bytovou jednotku tedy činila necelých 3,3 tisíce korun. V částce je obsaženo: kontrola původního projektu a zjištění rozdílů s aktuálním stavem, termohydraulický výpočet otopné soustavy, vypracování projektové dokumentace, projednání úprav s místním dodavatelem tepla, demontáž nevhodných termostatických ventilů, montáž správných termostatických ventilů a regulačních šroubení, doplnění regulátorů diferenčního tlaku na stoupačky, výpočet otopové křivky, nastavení všech regulačních prvků na projektované parametry a zprovoznění otopné soustavy.

Náklady na zajištění úspory tepla ve výši 1 PJ



Podle údajů Energostatu je v Česku celkem 1,48 milionu bytů napojených na CZT, tedy s vysokou pravděpodobností v bytových domech. Jejich roční spotřeby tepla činí zhruba 46,7 PJ. Pokud bychom provedli úpravu otopných soustav ve všech těchto bytových domech shodným nákladem jako v našem příkladu, vyšla by celková rekonstrukce na 4,8 miliardy korun a při úspoře tepla v průměrné výši 30 % z původní spotřeby by se ušetřilo 14 PJ tepla. Náklad na úsporu 1 PJ by tak touto cestou činil 0,34 miliardy korun.

Takže určité srovnání bychom měli: Zatímco renovací budov na doporučený standard zahrnující zateplení (81 %) a výměnu zdroje tepla a teplé vody (19 %) lze snížit spotřebu o 1 PJ investicí 12,315 miliardy korun (1,667 mld. Kč z této částky by měla být státní dotace), pomocí TH seřízení otopné soustavy dosáhneme srovnatelného efektu za 0,344 miliardy korun, tedy bezmála **36krát levněji!** Navíc je třeba připomenout, že zatímco u zateplení se jedná o úsporu s otazníkem, u seřízení otopné soustavy je úspora zaručena.

K tomu, abychom s rozumnými finančními náklady splnili závazky programu 20–20–20, potřebujeme, aby stát v první řadě začal podporovat taková opatření, která jsou daleko efektivnější, než dosud preferované zateplování. Ideálním řešením je TH seřízení otopných soustav bytových domů.

Otopnou soustavu správně seřízenou tak, aby plně využívala energie tepelných zisků a současně bránila zbytečnému přetápění, nalezneme zatím v objektech s centrálním vytápěním opravdu výjimečně. Přitom potenciál úspor z tohoto opatření je ve výši poměru tepelných zisků vůči tepelným ztrátám, tedy v rozmezí 20 až 60 % stávající spotřeby tepla v závislosti na kvalitě zateplení. Důvodů tohoto neutěšeného stavu je hned několik. Jednak majitelé bytových domů, zodpovědní za efektivní provoz otopné soustavy, nemají dostatečné povědomí o tom, jak má být otopná soustava seřízena, dále chybí dostatek odborných firem, které umějí správné nastavení regulačních prvků navrhnout, a konečně u soustav vybavených drahými termostatickými ventily s termohlavicemi schopnými efektivně a automaticky regulovat dodávku tepla je naprosto běžné, že je obyvatelé používají k ručnímu otevírání a uzavírání přívodu tepla, čímž jejich funkci degradují na obyčejný uzavírací ventil, který teplo šetřit neumí. Nicméně přes všechny výše uvedené překážky dochází i k úspěšným realizacím TH seřízení otopných soustav, díky kterým máme nezvratné důkazy o efektu tohoto opatření.

TH seřízením otopných soustav sice neušetříme celých 48 PJ, ke kterým jsme se zavázali, ale i úspora 14 PJ je významná, zvláště když si uvědomíme, že ji dokážeme zajistit náklady nižšími o 11,971 miliard korun na každý petajoule. Celkem tedy mohou vlastníci domů ušetřit 167,5 miliard korun.

V úvodu jsem uvedl, že nechci polemizovat o smyslu programu 20–20–20. To stále platí, ale mám jednu otázku. Co vás napadne při čtení následujících textů?

Šance pro budovy ve svém materiálu říká: „Pokud jde o celkové investice ve stavebnictví, tak podpůrné programy

podle propočtů Šance pro budovy a Svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR mohou vybudit do roku 2020 asi 350 miliard korun. Vytvořily by zhruba 35 tisíc pracovních míst a přinesly jedno procento k růstu českého HDP ročně. Po roce 2020 by pak tato opatření mohla uspořít odběratelům, tedy domácnostem, firmám a institucím, minimálně 25 miliard korun ročně a pomoci také větší nezávislosti Česka na nejistých zahraničních dodávkách energie.“

Pavel Ševčík, viceprezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví, k tomu dodává: „Reálně bychom potřebovali navýšit objem peněz v rámci těchto opatření na energetické úspory nejméně o 23 miliard korun. Pokud se nepodaří tyto finanční prostředky zajistit, reálně hrozí, že Česká republika směrnicí EU nesplní.“

A konečně komentář v článku na E15: „Vláda Bruselu slíbila, že úspory zařídí dotacemi či zvýhodněnými úvěry pro domácnosti a firmy. Nicméně pokud státu dojdou peníze, počítá se zavedením systému povinného zvyšování energetické účinnosti, kdy by musely předepsané množství energie ušetřit energetické firmy. Ty už se nechaly v minulosti slyšet, že taková povinnost by mohla zvednout koncové ceny energií.“

Taky vám připadá, že se původně snad ušlechtilý záměr postupně transformuje v páku konkrétních zájmových skupin, které se její pomocí snaží nasměrovat jak veřejné prostředky, tak v konečném důsledku hlavně soukromé peníze vlastníků domů do svého vlastního byznysu? A nejedná se rozhodně o nějaké drobné. Pokud se stavební průmysl těší na příjem ve výši 590 miliard korun, potom to bude každého obyvatele Česka během následujících šesti let stát v průměru 59 000 korun!

Co říci na závěr?

Z uvedených čísel je zřejmé, že k dosažení závazného cíle ročních úspor lze zvolit různé cesty. Jedna je vyčíslena na 590 miliard korun, druhá je o 167,5 miliardy levnější. Nemělo by být složité si vybrat. Potíž je v tom, že stát prostřednictvím adresné veřejné podpory upřednostňuje taková opatření, která sice pomáhají, a to především stavebnímu průmyslu, ale sama o sobě výsledek nezaručí, naproti tomu opatření, které je pro tepelné úspory životně důležité, zůstává zcela stranou zájmu. Navíc jsou u nás nějak zvláště nastavena kritéria hodnocení dosaženého efektu. Místo, aby se posuzoval reálný provoz budovy (**spotřeba energie**), hodnotí se teoretické předpoklady (**potřeba energie**), které v praxi vůbec nemusí být dosaženy.

Možná by pro začátek stačilo začít efekt dotací do energetických úspor objektivně vyhodnocovat. Dohledat, jaké skutečné úspory jednotlivá opatření přinášejí. A začít konečně podporovat ta nejefektivnější z nich a ne pouze ta s nejsilnějším lobbingem.

Tedy pokud je opravdu tím pravým cílem programu 20–20–20 snížení spotřeby energie o 20 %. Ale to už polemizuji, což jsem opravdu nechtěl...

Zdroj: <http://vytapani.tzb-info.cz/>

Poslanci ČSSD chtějí dát ve spolupráci se skládkovou lobby a Hnutím DUHA **zelenou dalšímu skládkování komunálního odpadu**

Poslanci ČSSD v čele s předsedou Výboru pro životní prostředí Robinem Böhnischem vyšli vstříc skládkové lobby zaštitěné Hnutím DUHA a prosazují pokračování skládkování směsného komunálního odpadu, které chtěli poslanci Výboru pro životní prostředí zakázat od roku 2023.

Na jednání Poslanecké sněmovny předložili poslankyně a poslanci za ČSSD Robin Böhnisch, Václav Zemek, Pavlína Nytrová, Ladislav Šincl a Zuzana Kailová ve druhém čtení komplexní pozměňovací návrh k zákonu o odpadech, který ve svých důsledcích naprosto neguje dřívější pozměňovací návrh Výboru pro životní prostředí Poslanecké sněmovny, jehož je pan poslanec Robin Böhnisch předsedou, poslanec Václav Zemek místopředsedou a poslanec Ladislav Šincl a Zuzana Kailová jsou jeho členy.

Ke vzniku pozměňovacího návrhu poslanců ČSSD pan poslanec Robin Böhnisch na schůzi Poslanecké sněmovny doslova uvedl: „*Požádal jsem pana Ivo Kropáčka, odpadového experta hnutí Duha, aby zapracoval maximum všech připomínek k původnímu návrhu, které došly od mnoha dotčených fyzických a právnických osob i veřejnoprávních korporací a jejich zájmových sdružení, a zapracoval kompromis.*“

A odpadový expert Hnutí DUHA Ivo Kropáček se opravdu činil a do návrhu zapracoval všechny požadavky České asociace odpadového hospodářství (ČAOH), která v České republice hájí zájmy provozovatelů skládek. Tato skutečnost je dokonce v odůvodnění pozměňovacího návrhu poslanců

za ČSSD výslovně uvedena, přičemž kromě návrhů ČAOH byl zohledněn pouze jeden návrh Hnutí DUHA.

Návrh poslanců ČSSD mimo jiné ruší jeden ze stěžejních bodů návrhu Výboru pro životní prostředí, a to zákaz skládkování směsného komunálního odpadu (nahrazuje ho pouze zákazem skládkování biologicky rozložitelného a recyklovatelného odpadu) od roku 2023 nebo navrhuje zvýšit množství materiálu pro technické zabezpečení skládek, který nepodléhá zpoplatnění, z původních 20 na 35 % hmotnosti uloženého odpadu. Snižuje se také výše účelové složky poplatku za ukládání odpadu na skládky, která navíc nemá být vybírána za ukládání směsného komunálního odpadu.

„*Návrh poslanců ČSSD vytvořený ve spolupráci se skládkovou lobby a Hnutím DUHA konzervuje stávající katastrofální stav na dalších deset let a dává zelenou skládkování směsného komunálního odpadu,*“ řekl ředitel Teplárenského sdružení ČR Martin Hájek a dodal: „*Pokud tento návrh projde, můžeme na lepší odpadové hospodářství v Česku i peníze z EU na oblast nakládání s odpady zapomenout, naopak je potřeba v rozpočtu vyhradit prostředky na placení pokut za neplnění bruselských směrnic.*“

Teplárenské sdružení ČR **podporuje reformu odpadového hospodářství**

Vyjádření Teplárenského sdružení České republiky k usnesení Výboru pro životní prostředí Poslanecké sněmovny k novele zákona o odpadech ze dne 21. 5. 2014. Usnesení mimo jiné navrhuje ukončit skládkování směsného komunálního odpadu v roce 2023.

Česká republika má vážný problém v odpadovém hospodářství, protože obrovské množství využitelného odpadu stále končí na skládkách a dřívější opatření nepřinesla žádný efekt. Je proto nezbytné vrátit poplatek za skládkování motivační funkci a stanovit termín ukončení skládkování využitelného odpadu. Chce to po nás Brusel a měli bychom to udělat i kvůli sobě. Požadavek na zvýšení poplatku za skládkování obsahuje také schválená Státní politika životního prostředí České republiky 2012–2020.

„*Diskuze MŽP s odbornou veřejností o potřebě zásadní reformy odpadového hospodářství a ukončení skládkování využitelného odpadu běží už dlouhá léta. Jsme rádi, že pod vedením ministra Brabce přešlo MŽP konečně od slov k činům,*“ řekl místopředseda výkonné rady Teplárenského sdružení ČR Tomáš Drápela.

Návrh odsouhlasený výborem pro životní prostředí je v základních bodech zcela v intencích odborné debaty, která probíhá již více než dva roky za účasti všech relevantních subjektů zainteresovaných v odpadovém hospodářství.

„*Návrh novely zákona o odpadech nemohl překvapit nikoho, kdo četl Státní politiku životního prostředí a viděl koaliční smlouvu a programové prohlášení vlády Bohuslava Sobotky,*“ řekl ředitel výkonného pracoviště TSČR Martin Hájek a dodal: „*Samozřejmě bychom si představovali radikálnější návrh a rychlejší růst poplatku za skládkování, ale chápeme, že politika je umění možného.*“

Návrh počítá s postupným zvyšováním celkového poplatku za skládkování komunálního odpadu z dnešních 500 Kč za tunu odpadu až na 1000 Kč za tunu v roce 2020. Poplatek za skládkování není poplatkem, který platí občané za odvoz popelnic. V poplatku placeném občany tvoří poplatek za skládkování odpadu jen malou část. Zvýšení poplatku za skládkování o 100 Kč/tunu podle výpočtu Ministerstva životního prostředí znamená zvýšení „poplatku za popelnici“ o 21 Kč na osobu za rok. A to ještě za předpokladu, že by se v odpadovém hospodářství nic nezměnilo. Pokud občané svůj odpad vytrídí do barevných kontejnerů, nebudou připlácet za jeho skládkování.

Podíl nákladů na teplo ve výdajích za bydlení dál klesá

TEPLÁRENSKÉ SDRUŽENÍ
České republiky

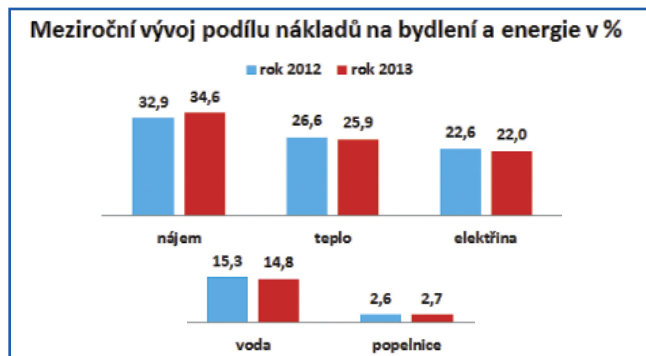
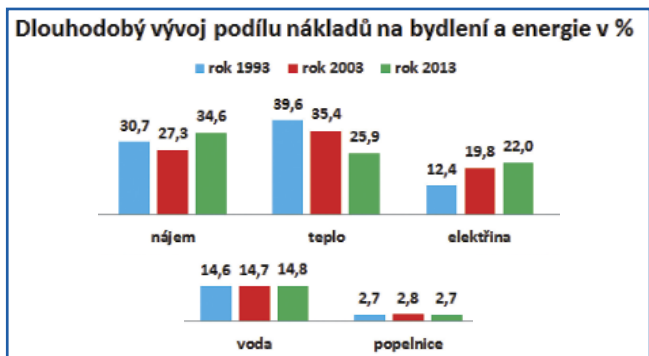
Podíl nákladů na vytápění na výdajích za bydlení domácností napojených na teplárny dlouhodobě klesá. Proti rostoucí ceně tepla působí snižování jeho spotřeby. Průměrná domácnost napojená na teplárnu utratila loni za teplo méně než za pohonné hmoty nebo za nákup a provoz telefonů a internetu. Vyplývá to z aktuálních údajů ČSÚ za rok 2013.

Podíl nákladů na teplo na výdajích domácností připojených na teplárny činil v loňském roce v průměru 25,9 %, o rok dříve to přitom bylo 26,6 %. Opět se tak potvrdil dlouhodobý trend poklesu podílu nákladů na teplo na nákladech na bydlení, který začal už v devadesátých letech. Meziročně klesl také podíl nákladů na vodu a elektřinu, naopak stoupl podíl nájemného. Vyplývá to z aktuální zprávy „Vydání a spotřeba domácností – statistiky rodinných účtů za rok 2013“, kterou zveřejnil v červnu Český statistický úřad, a výpočtů Teplárenského sdružení ČR.

„I přes nárůst DPH na teplo potvrdil loňský rok dlouhodobý trend poklesu podílu nákladů na vytápění na výdajích za bydlení u domácností napojených na teplárny,“ uvedl Martin Hájek, ředitel výkonného pracoviště Teplárenského sdružení ČR, a dále dodal: „Cena tepla sice roste, ale jeho spotřeba dlouhodobě klesá, naopak významně rostou jiné položky nákladů na bydlení.“

Hlavním důvodem dlouhodobého poklesu podílu nákladů na teplo na výdajích na bydlení je pokles jeho spotřeby. Zatímco před 20 lety byla průměrná roční spotřeba tepla na vytápění a ohřev vody 60 GJ na jeden byt, dnes je díky změně chování, zavedení regulační techniky, výměně oken, komplexnímu zateplení a dalším úsporným opatřením přibližně poloviční. Pokles spotřeby tepla tak výrazně tlumí nárůst jeho ceny ve výdajích domácností. V případě elektřiny naopak dlouhodobě rostly nejen ceny, ale také spotřeba. Tento trend se zastavil až v loňském roce, kdy podíl nákladů na elektřinu také klesl.

Domácnost napojená na teplárnu průměrně zaplatila v loňském roce za spotřebu 30 GJ tepla pro vytápění a ohřev vody 17 130 Kč. Pro srovnání průměrné výdaje domácností za pohonné hmoty činily 22 200 Kč, za nákup a provoz telefonů a internetu 20 100 Kč, za elektřinu 14 800 Kč a za alkohol a tabák pak průměrná domácnost utratila 13 600 Kč.

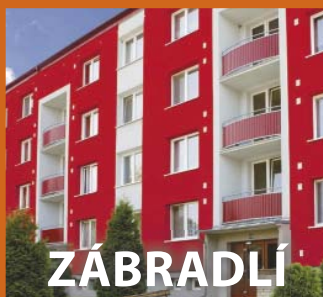
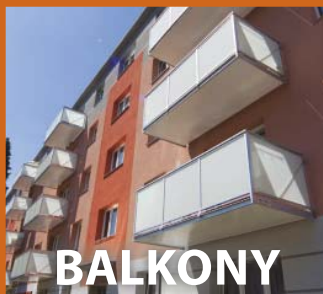


Poznámka: Do nákladů na bydlení Český statistický úřad zahrnuje nájemné, běžnou údržbu a drobné opravy bytu, dodávku vody, vývoz pevných odpadů, elektrickou a tepelnou energii, plyn a další paliva.

PEKSTRA
www.pekstra.cz

PEKSTRA s.r.o.
Rybářská 996, 379 01 Třeboň
Česká republika

Tel.: +420 384 721 199
E-mail: info@pekstra.cz



**PROHLÉDNĚTE SI NOVÝ ONLINE
KATALOG PEKSTRA
BALKONY PRO VAŠE BYDLENÍ**



Kdo se má postarat o zasklení okna?

Kdo se má v případě poškození skleněné tabule z venkovní strany okna postarat o její opravu (zasklení)?

K. M., Most

Předpokládám, že položený dotaz se má vztahovat k domu, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek. Odpověď na položený dotaz pak souvisí s otázkou, zda se jedná o společnou část domu nebo o součást bytové jednotky.

Pro odpověď na tuto otázku je třeba nahlédnout do prohlášení vlastníka budovy, které by mělo určovat, co je společnou částí a co náleží k bytové (případně nebytové) jednotce.

Obecně lze uvést, že zrušený zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, počítal s tím, že společnými částmi domu jsou mimo jiné hlavní svislé a vodorovné konstrukce, přičemž okno nacházející se v obvodové zdi by tuto podmínku zřejmě splňovalo.

Nová právní úprava zakotvená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v ustanovení § 1160 určuje, že společnými částmi bytového domu jsou alespoň ty části, které mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně, a vždy se kromě dalšího jedná o stavební části podstatné pro zachování

domu včetně jeho hlavních konstrukcí, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. K provedení občanského zákoníku pak bylo vydáno nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jež mimo jiné určuje, že mezi společné části patří výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic). Vzhledem k uvedenému tak v případě, že z prohlášení vlastníka nevyplývá jiná úprava společných částí týkající se předmětného okna, platí, že okno je společnou částí domu. Jeho opravu pak zajišťuje společenství vlastníků jednotek. Nicméně povinnost zajistit opravu rozbité skleněné tabule okna neznamena, že náklady na opravu nejdou k tíži osoby, která skleněnou tabuli rozbila a způsobila tak společenství vlastníků škodu. Pokud tedy skleněnou tabuli rozbil vlastník bytové či nebytové jednotky, půjdou náklady na opravu k jeho tíži.



Jak vymáhat náhradu za škodu v domě?

Jaké jsou možnosti vymáhání úhrady škody (náhrady za opravu), způsobené někým v domě (např. pachatel poničí malbu na stěně chodby, rozbije okno, rozkopne sklo ve dveřích, posprejuje výtahovou kabinu apod.) Pachatel je znám (někdy jsou i svědci jeho destruktivní činnosti), ale on přesto odmítá způsobenou škodu uhradit.

B. K., Most

Problematika náhrady majetkové i nemajetkové újmy je upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v ustanovení § 2894 a následujících. V případě, že někdo způsobí škodu na věci, tj. poničí malbu na stěně chodby, rozbije okno, rozkopne sklo ve dveřích,

posprejuje výtahovou kabinu apod., jak je uvedeno v položeném dotazu, odpovídá za způsobenou škodu.

Podle ustanovení § 2951 občanského zákoníku se škoda nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích. V případě, že je pachatel škody znám, je nutné jej vyzvat, aby dobrovolně škodu nahradil uvedením do předešlého stavu, případně aby tuto uhradil v penězích – zaplatil opravu. Pokud škůdce škodu dobrovolně neuhradí, což vyplývá rovněž z položeného dotazu, je nutné se domáhat úhrady náhrady škody soudní cestou, a to buď v občanskoprávním řízení nebo v řízení o přestupku či v trestním řízení, pokud jednání škůdce naplnilo znaky přestupku, přečinu nebo trestného činu.

Před zahájením občanskoprávního soudního řízení je třeba zaslat škůdci předžalobní výzvu k úhradě. Řízení o náhradu škody se pak zahajuje u příslušného soudu na návrh

a za řízení je nutné uhradit soudní poplatek. V soudním řízení je pak třeba prokázat, že došlo ke škodě a že za tuto odpovídá osoba, po které je škoda v řízení uplatňována.

Pokud by škůdce způsobení škody popíral, je možné toto prokázat rovněž i prostřednictvím svědeckých výpovědí. Pokud soud ve věci rozhodne a rozhodnutí se stane pravomocným a vykonatelným, je možné vymáhat částku přiznanou soudem v exekučním řízení. Další možností je uplatnit náhradu škody v rámci řízení o přestupku případně přečinu či trestném činu v tzv. adhezním řízení. Zde je výhodou, že není potřeba zaplatit soudní poplatek za řízení a státní orgány v tomto případě postupují z úřední povinnosti. Rovněž na základě rozhodnutí takto vydaných je možné vést na majetek škůdce exekuci. Nicméně pokud by nebyla škoda či její výše jednoznačně prokázána, případně by dokazování přesahovalo účel a potřeby řízení o přestupku či trestního řízení, odkáže soud poškozeného s jeho nárokem opět na řízení občanskoprávní.

Mgr. Věra VALNÁ
advokátka
zdroj: Krušnohor

Co vy na to?

Vyskytl se případ, kdy zastupitelé nejmenovaného města schválili odprodej městských pozemků mezi obytnými domy (sídlisťe) soukromému vlastníkovi. Bez omezení, či určení k jakému účelu je může použít. Umíte si představit, že by podobný přístup ze všeobecně a noví majitelé by pak mohli s pozemky nakládat třeba tak, že na volných prostorách postaví další dům, zakáží přístup obyvatelům z okolních domů a podobně?

To je situace, kterou si představit umíme, neboť se nevyhnula ani nám v Děčíně. Máme nyní jeden panelový dům téměř ze všech stran oplocený či zastavěný a jeho obyvatelům se výrazně zhoršily podmínky pro bydlení. Maximálně je ztížena i dopravní obslužnost, vedlejší stavba stíní spodní byty. Podnikli jsme již všechny možné kroky k nápravě, ale situace se nezlepšila. Bohužel, na počátku byla naše neschopnost zcela domyslet možné důsledky, když jsme v minulosti okolní pozemky odmítli bezúplatně převzít do našeho vlastnictví z obavy, že nebudeme schopni zajišťovat jejich údržbu. Z této situace jsme se samozřejmě poučili a nyní se snažíme nabídky k odprodeji či převodu okolních pozemků kolem našich domů monitorovat.

A ještě jeden příklad sotva měsíc starý – přišla nám nabídka na bezúplatný převod velkého pozemku před bytovým domem, včetně příjezdové komunikace, o který jsme stát požádali již v roce 2005. Samospráva se však drtivou většinou rozhodla, že pozemek nechce. Pozemek jsme přesto převzali a účetně zařadili do majetku správy. Odmítnout pozemek před domem a obzvláště pokud je jeho součástí přístup k domu, by byla velká chyba a je to vlastně jediná rozumná možnost, jak naše bydlení ochránit právě před tím, co bylo nastíněno ve vaší otázce.

V minulém čísle jsme se následující problematiky dotkli. Jaký máte názor na skutečnost, že mnoho vyhlášek či zákonů, které se týkají například montáže termostatických ventilů, měření emisí (má-li dům vlastní kotelnu) a další povinnosti, které z praxe znáte se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci. Neměla by tato opatření platit buď pro všechny, nebo naopak, vyjmout z této povinnosti i obytné domy? Neměla by platit zásada, že rozumný člověk chce šetřit své výdaje a tudíž bude šetřit bez ohledu, je-li v rodinném domku, nebo v paneláku?

Rodinný dům či rekreační objekt je podle mě opravdu jiná kategorie a proti odlišné úpravě bych v principu nic nenamítal. Větší problém je dle mého názoru to, že účinnost zákona 318/2012 Sb. je od 1. 1. 2013 a měřiče tepla nebo indikátory topných nákladů musí být instalovány do 2 let od účinnosti tohoto zákona, tzn. do 31. 12. 2014, ale do této chvíle není stanoven prováděcí předpis. Tady bych tedy raději viděl změnu lhůty povinných instalací do 2 let od doby účinnosti prováděcího předpisu (vyhlášky), nežli bazírování na tom, aby se právní úprava týkala i rodinných a rekreačních domů.

Ing. Jiří Chára
ředitel SBD Děčín

bytová družstva – SVJ – správa domů

Ročník XI

Vydává:

Vydavatelství odborných časopisů, s. r. o.

Vedoucí redaktor:

Vít Špaňhel
e-mail: vit.spanhel@seznam.cz

Redakční rada:

Ing. Vít Vaníček
a mediální komise SČMBD

Grafická příprava, zlom:

Artedit, spol. s r. o.

Tisk:

Tisk Horák, a. s.
Ústí nad Labem

Adresa redakce:

bytová družstva – SVJ –
správa domů
Podolská 50, 140 00 Praha 4
Tel./fax: 241 402 502

Vedoucí inzerce

Vít Špaňhel
e-mail: spanhel@voccz.cz

ISSN 1805-4919

MK ČR E 18870
ze dne 19. 3. 2009

Rozšiřování časopisu
prostřednictvím SČMBD
a Vydavatelství odborných
časopisů.

Za eventuální věcné a gramatické nepřesnosti v inzertech redakce neručí.

**Číslo 4 vyšlo v srpnu 2014,
následující číslo vyjde v říjnu 2014**

Inzerenti v tomto čísle:

ALUMISTR • ČSOB • ISTA • KASTEN • KuFi INT, s. r. o.
• OKENTĚS • PEKSTRA • SOFTLINK • TECHEM

PŘEDPLATNÉ ČASOPISU

cena zahrnuje roční předplatné (šest čísel) a poštovné.

ZA 150 Kč

Pro bytová družstva sdružená pod SČMBD a pro majitele bytů, kterým tato bytová družstva vedou správu majetku.

ZA 270 Kč

Pro bytová družstva, majitele bytů a SVJ, kterým neprovádí správu jejich bytů bytová družstva sdružená pod SČMBD.

ZA 375 Kč

Pro firmy či jednotlivce, kteří nejsou zahrnuti ve dvou předchozích skupinách.

Předplatné uhradíte ve všech uvedených případech námi vystavenou fakturou.

Objednací lístek (zkopírujte)

FIRMA:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ:

ULICE:

MĚSTO, PSČ:

TEL./FAX:

IČO: DIČ:

E-MAIL:

☐ 150 Kč

☐ 270 Kč

☐ 375 Kč

DATUM A PODPIS:

Vyplněnou objednávku pošlete na adresu:
Vydavatelství odborných časopisů, Podolská 50, 140 00 Praha 4

Nová legislativa na obzoru? **Nikoliv!**

I když nová evropská směrnice o energetické účinnosti č. 2012/27/EU (EED) ukládá jednotlivým členským státům uvést v účinnost své právní a správní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí do 5. 6. 2014 (čl. 28), nezdá se, že by Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), které má energetickou problematiku ve své gesci, se tímto termínem cítilo příliš vázáno. Není to první směrnice, jejíž implementace je dramaticky opožděna a ze zkušenosti není vůbec jisté, zda díky neúměrnému prodlení k implementaci vůbec dojde. Je to jen jeden z příkladů, kdy legislativa spojená s určováním a rozdělováním klíčových nákladů spojených s bydlením není do praxe uváděna včas a v požadované kvalitě.

Směrnice EED, zejména v kontextu nákladů spojených s bydlením, obsahuje dva důležité články – Článek 9 Měření a Článek 10 Informace o vyúčtování.

Nejprve k problematice definované Článkem 9. Malou část zde stanovených požadavků obsahuje zákon č. 318/2012 Sb., který ukládá instalaci „přístrojů registrujících dodávku tepelné energie konečným uživatelům“ (§7, odst. 4, písmeno a), ale v §12 Přestupky již tato konkrétní formulace v odst.1, písmeno j), zcela chybí. Takže povinnost – nepovinnost. I když tento zákon ukládá povinnost instalace registračních přístrojů do konce roku 2014, MPO dosud nebylo schopno vydat prováděcí předpis k této části zákona. Dosud tedy není ani jednoznačně stanoveno, zda jmenovaná povinnost zahrnuje i bytové vodoměry pro teplou vodu. Původně bylo vydání prováděcího předpisu přislíbeno na semináři asociace rozúčtovatelů ARTAV na podzim roku 2013, potom byl termín dvakrát posunut o jedno čtvrtletí – a jak se zdá, budeme rádi, dočkáme-li se ho do konce roku 2014, tedy ve stejné době, kdy by měla být citovaná povinnost naplněna. Je tedy zcela pochopitelné, že řada vlastníků odkládá splnění zákonné povinnosti s tím, že bez relevantního prováděcího předpisu (vyhlášky) nechtějí experimentovat. Oficiální dotazy na MPO v této věci nic pozitivního nepřinesly. Odložení termínu konečného splnění požadavků zákona lze tedy považovat za pravděpodobné, podobně jako tomu bylo v minulosti u instalace termostatických ventilů.

Není to však jediná oblast, kde je absence prováděcí vyhlášky limitující. Zmíněný zákon č. 318/2012 Sb., rovněž v §7, odst. 4, pod písmenem c) ukládá vlastníkům budov dodržovat (resp. nepřekročit) limity měrných ukazatelů spotřeby tepelné energie pro vytápění a dodávku teplé vody, přičemž je prováděcím předpisem (který chybí) zatím nestanovil. Obdobně je tomu v případě povinnosti

dodržování pravidel vytápění a dodávky teplé vody (§7, odst. 4, písmeno d).

Zákon č. 318/2012 Sb. také nikterak neřeší povinnost patního měření teplé vody, která také vyplývá z požadavku EED (čl.9, odst.3, první pododstavec). Tato povinnost již byla zahrnuta v předchozím znění zákona o hospodaření energií, avšak díky tlakům a dezinformační kampani dodavatelů tepla nedošla naplnění a postupně ze zákonné úpravy vymizela. Přitom se jedná o oblast, kde je značný potenciál úspor a kvalifikované patní měření pomůže přesně identifikovat nejen dodaná množství teplé vody, ale i její tepelný obsah i velikost cirkulačních ztrát každého centrálně zásobovaného objektu. To dává vlastníkům nástroj pro vlastní rozhodování a realizaci úsporných opatření. Nebudou-li tato data znát, nebudou mít pádné důvody o změně přemýšlet, natož ji prosadit a uskutečnit.

Článek 10 směrnice EED zase hovoří o vyúčtování dodávek (v našem případě) tepelné energie a jeho četnosti. Řada klientů se v této souvislosti dotazuje jak na základní technické parametry měřidel, tak na způsoby vyúčtování. Přestože v roce 2013 vstoupil v platnost zákon o službách (zákon č. 67/2013 Sb.), který se touto problematikou v principu zabývá, v žádném ohledu však nereflektuje ani jeden z požadavků vyplývajících z EED. Zato se tomuto zákonu svým způsobem podařilo zpochybnit či znejistit některé povinnosti vyplývající ze zákona č. 318/2012 Sb. a také stažení již připravené novelizace rozúčtovací vyhlášky č. 372/2001 Sb., na kterou rozúčtovací praxe netrpělivě čeká. A protože k zákonu o službách rovněž chybí prováděcí předpis, řada vlastníků, družstev i SVJ je na pochybách, jak přesně postupovat při tvorbě vlastních pravidel. Nejistota je jak v oblasti rozsahu smluvní volnosti, tak v platnosti sjednaných pravidel při změnách nájemníků či vlastníků. Byť se v současné době již pracuje na novelizaci tohoto zákona, nezdá se, že by novela měla řešit právě tyto nedostatky. Podle dostupných informací by měla směřovat k harmonizaci s novým občanským zákoníkem a snížit sazbu pokut při nastalém prodlení.

Čekat, čekat, čekat

Parafráze okřídleného rčení asi nejlépe vystihuje žalostný stav právních norem upravujících tuto oblast. Je to tím smutnější, že toto téma se týká více než dvou třetin obyvatel České republiky. Snad by stálo za to sem investovat více zákonodárného úsilí i zdravého rozumu než tomu bylo doposud. Historie však naznačuje, že asi zůstane jen u zbožného přání.

Ing. Jiří Zerzaň,
Techem, spol. s r. o.

ONLINE SERVIS

od **TECHEMU** zaručí



Nezapomeňte na zákonnou povinnost instalace indikátorů vytápění do konce roku 2014!

Techem Vám pomůže v souladu s platnou legislativou připravit vlastní pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a vodu tak, aby zohledňovala specifika Vašeho objektu.

Najdete nás v celé České republice na našich pobočkách:

Hradec Králové, Mladá Boleslav, Most, Plzeň, Praha, Brno, Olomouc, Ostrava, Uherské Hradiště.

Techem, spol. s r. o. • Služeb 5 • 108 00 Praha 10
tel.: +420 272 088 777 • e-mail: info@techem.cz
www.techem.cz



techem
Jsme blíž. Vidíme dál.

hliníková zábradlí pro balkony a lodžie

Společnost ALUMISTR SE již od roku 2000 vyrábí rámové a bezrámové zasklívací systémy a hliníková zábradlí, jejichž využití se týká především balkonů a lodžii, dále interiérové dělicí příčky a konstrukce altánů. Své výrobky dodává zákazníkům z České republiky, Slovenska, Švédska a Norska. V současnosti se firma soustřeďuje především na výměnu starého a z hlediska bezpečnosti i estetické funkce často nevyhovujícího železného zábradlí balkonů a lodžii za hliníkové, které nabízí řadu předností:

- bezúdržbový provoz
- bezpečnost
- originální vzhled
- barevné provedení podle přání
- připravenost na dodatečné zasklení
- lehkou konstrukci

**infolinka zdarma
800 100 907**



ALUMISTR SE

U Výzkumu 603, 664 62 Hrušovany u Brna

tel.: (+420) 547 237 231-2, 547 237 286

fax: (+420) 547 237 230

mobil: (+420) 724 072 638

e-mail: info@alumistr.cz

www.alumistr.cz



info-CD ZDARMA



ALUMISTR